



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Tofta kroks 307



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tofta kroks 307 med säte i Gotland org.nr. 769637-9804 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gotland kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gotland Tofta Kroks 1:307	2020-06-23	2020

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	826

### Totalt 15 objekt

826

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 7 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
David Åberg	Ordförande	2022-06-22	
Monica Medvall	Ledamot	2023-05-09	
Jessica Tilling	Ledamot	2023-05-09	
Mikael Ekberg	Ledamot	2022-06-22	
Madeleine Martinsson	Ledamot	2023-05-09	
Madeleine Martinsson	Suppleant	2022-06-22	2023-05-09
Andreas Thors	Ledamot	2022-06-22	2023-05-09
Peter Hultström	Suppleant	2023-05-09	
Rasmus Linne	Suppleant	2023-05-09	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Åberg, Madeleine Martinsson, Mikael Ekberg, Monica Medvall och Jessica Tilling samt suppleanter Peter Hultström och Rasmus Linne.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Karin Wahlberg vald av föreningen.

Valberedning har varit: Anna-Karin Engman och Melina Jagne, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2,4%.

En förändring av årsavgiften med +26% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-05.

Föreningen har köpt fastigheten Tofta Kroks 1:322, köpet innebär att föreningen nu äger parkeringen och en mindre skogsdunge i direkt anslutning till Tofta Kroks 1:307. I köpet ingår också skog och vägar. Köpet finansieras via ett banklån på 200 000:-.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byggherren har under året åtgärdat de flesta punkterna från tvåårsbesiktningen. Några punkter kvarstår.

Styrelsen ska under 2024 upprätta en 10-årig underhållsplan.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	136	-15	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 425	7 183	6 971	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 425	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	15	15	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	75	79	73	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	492	478	426	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	539	514	437	0	0
Nettoomsättning, tkr	445	425	371	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-160	-239	-149	0	0
Soliditet, %	85	86	86	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

\* Nytt nyckeltal fr.o.m. år 2023, värdet är inte 0 kr men historisk information har inte räknats ut för tidigare år.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

\* Nytt nyckeltal fr.o.m. år 2023, värdet är inte 0 kr men historisk information har inte räknats ut för tidigare år.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket



begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	33 000 000	0	0	33 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 134 500	0	0	4 134 500
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	34 402	0	17 745	52 147
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>37 168 902</b>	<b>0</b>	<b>17 745</b>	<b>37 186 647</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-183 075	-239 348	-17 745	-440 168
Årets resultat, kr	-239 348	239 348	-159 573	-159 573
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-422 423</b>	<b>0</b>	<b>-177 318</b>	<b>-599 741</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>36 746 479</b>	<b>0</b>	<b>-159 573</b>	<b>36 586 906</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 17 745 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-422 423
Årets resultat, kr	-159 573
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-581 996</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-17 745
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-599 741</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	444 693	424 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	558	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>445 251</b>	<b>424 511</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-227 833	-327 951
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 606	-19 680
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-272 219	-226 848
Övriga rörelsekostnader	Not 7	1 525	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-503 133</b>	<b>-574 480</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-57 882</b>	<b>-149 969</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	149	92
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-101 841	-89 471
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-101 691</b>	<b>-89 379</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-159 573</b>	<b>-239 348</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-159 573</b>	<b>-239 348</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-159 573</b>	<b>-239 348</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 42 560 492 42 632 711

*Summa Materiella anläggningstillgångar***42 560 492 42 632 711****Summa Anläggningstillgångar****42 560 492 42 632 711**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 780 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 164 653 126 298

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 18 519 7 000

*Summa Kortfristiga fordringar***185 951 133 298**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

51 003 51 003

*Summa Kassa och bank***51 003 51 003****Summa Omsättningstillgångar****236 954 184 301****Summa Tillgångar****42 797 447 42 817 012**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	37 134 500	37 134 500
Fond för yttre underhåll	52 147	34 402
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>37 186 647</b>	<b>37 168 902</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-440 168	-183 075
Årets resultat	-159 573	-239 348
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-599 740</b>	<b>-422 423</b>

### Summa Eget kapital

36 586 907

36 746 479

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 133 000	4 433 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>3 133 000</b>	<b>4 433 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 000 000	1 500 000
Leverantörsskulder		26 561	8 407
Skatteskulder		0	90 175
Övriga kortfristiga skulder		0	2 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	50 979	36 491
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>3 077 540</b>	<b>1 637 533</b>

### Summa Skulder

6 210 540

6 070 533

### Summa Eget kapital och skulder

42 797 447

42 817 012



# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -57 882 -149 969

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 272 219 226 848

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 272 219 226 848**

Erhållen ränta 149 92

Erlagd ränta -101 343 -88 393

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**113 144 -11 422**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -20 773 -4 368

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -60 491 85 858

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -81 264 81 490**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**31 880 70 068**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -200 000 0

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -200 000 0**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 200 000 0

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 200 000 0**

**Årets kassaflöde 31 880 70 068**

**Likvida medel vid årets början 177 301 107 233**

**Likvida medel vid årets slut 209 182 177 301**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

**Bruttoomsättning**

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	406 800	395 100
Hyror informationsöverföring	36 000	29 410
Övriga primära intäkter	1 893	1
<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>444 693</b>	<b>424 511</b>
<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>444 693</b>	<b>424 511</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	558	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>558</b>	<b>0</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-19 475	-29 416
	Snö och halk-bekämpning	0	-418
	Reparationer	-2 475	-2 400
	EI	-14 181	-10 946
	Vatten	-47 905	-54 128
	Sophämtning	-47 692	-54 004
	Fastighetsförsäkring	-34 304	-35 640
	Kabel-TV och bredband	-33 800	-24 100
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	0	-88 650
	Förvaltningsavtalskostnader	-28 000	-28 250
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-227 833</b>	<b>-327 951</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 556	0
	Administrationskostnader	-1 050	-484
	Extern revision	0	-6 500
	Föreningsverksamhet	0	-8 124
	Övriga förvaltningskostnader	-1 000	-4 573
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-4 606</b>	<b>-19 680</b>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-272 219	-226 848
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-272 219</b>	<b>-226 848</b>
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Övriga rörelsekostnader	1 525	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>1 525</b>	<b>0</b>

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	147	92
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>149</b>	<b>92</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-99 824	-87 646
	Övriga räntekostnader	-2 017	-1 825
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-101 841</b>	<b>-89 471</b>
Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 221 887	27 221 887
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 845 613	15 845 613
	Årets investeringar	200 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>43 267 500</b>	<b>43 067 500</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-434 789	-207 941
	Årets avskrivningar	-272 219	-226 848
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-707 008</b>	<b>-434 789</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>42 560 492</b>	<b>42 632 711</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 680 000	10 680 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 065 000	7 065 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>17 745 000</b>	<b>17 745 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 133 000	5 933 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>6 133 000</b>	<b>5 933 000</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	158 179	126 298
	Övriga fordringar	6 474	0
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>164 653</b>	<b>126 298</b>

<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 519	7 000
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>18 519</b>	<b>7 000</b>

<b>Not 13</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	4,8%	2024-02-28	1 500 000	0
SEB	1,38%	2026-02-28	2 933 000	0
SEB	1,28%	2024-02-28	1 500 000	0
			<b>5 933 000</b>	<b>0</b>

Långfristig del	2 933 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 000 000
Kortfristig del	3 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,22%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 14</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	4,8%	2024-02-28	1 500 000	0
SEB	1,38%	2026-02-28	2 933 000	0
SEB	1,28%	2024-02-28	1 500 000	0
			<b>5 933 000</b>	<b>0</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 000 000
Kortfristig del	3 000 000

<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	48 202	34 440
Upplupna räntekostnader	1 576	1 078
Övriga upplupna kostnader	1 201	973
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>50 979</b>	<b>36 491</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## **Revisionsberättelse**

För Bostadsrättsföreningen Tofta Kroks 307  
Organisationsnummer 769637-9804  
Verksamhetsåret 2023

Jag har tagit del av 8st protokoll för år 2023 samt av verksamhetsberättelse, leverantörslista, balansrapport, resultatrapport samt huvudbok.

Dess bokföring sköts av HSB SÖDERTÖRN. David Åberg, ordförande samt fakturor attesteras av Jessica Tilling.

Av min granskning framgår att verksamheten skötts på ett tillfredsställande sätt varför jag tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Täby den 11 mars 2024

.....  
Karin Wahlberg  
Förtroendevald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Tofta kroks 307 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DAVID ÅBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 12:55:38



**JESSICA TILLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 08:11:43



**MADELEINE MARTINSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 16:10:52



**MONICA MEDVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 08:23:08



**MIKAEL EKBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:44:51



**KARIN WAHLBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 21:30:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Tofta kroks 307 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KARIN WAHLBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 21:26:03



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.