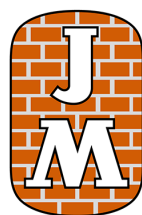


Årsredovisning 2023

Brf Tornträdgården 3

769637-9689



@home



HJ5k0EmQC-B12yCV77A

Välkommen till årsredovisningen för Brf Toroträdgården 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2019-10-11.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaden färdigställdes under 2021 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten, el och parkering.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Kvarngärdet 68:2	Uppsala

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 3 856 kvm. Föreningen disponerar över 31 parkeringsplatser i garage i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd. I fastigheten finns även utrymme för källsortering av sopor.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Kvarngärdet GA:35 vilken omfattar parkeringsgarage, innergård och interngata samt ytor mot gata, dagvatten- och dräneringsledningar. Föreningen har 27,7 andelar i gemensamhetsanläggningen av totalt 100 andelar.

Övertagandet av förvaltningen av gemensamhetsanläggningen sker när gemensamhetsanläggning har godkänts vid slutbesiktning.

Föreningen skall från och med övertagande av gemensamhetsanläggningen svara för de på Fastigheten belöpande kostnaderna för gemensamhetsanläggningen. Från tillträdesdagen till övertagandet svarar Entreprenören för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Föreningen ersätter Entreprenören mot ett arvode av 70 000 kronor inklusive moms per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inklusive administration.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende vattenledning med rätt att anlägga, nyttja, underhålla och förnya vattenledning från kommunal anslutningspunkt fram till fastighetsgräns. Föreningens fastighet har även förmån av servitut avseende spillvattenledning med rätt att anlägga, nyttja, underhålla och förnya spillvattenledning från kommunal anslutningspunkt fram till fastighetsgräns, delvis gemensamt med belastad fastighet.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Styrelsens sammansättning

Francis Larsson	Ordförande
Rikard Sjöström	Styrelseledamot
Sanja Vukicevic	Styrelseledamot
Tove Melin	Styrelseledamot
Per Bondegård	Styrelseledamot t.o.m. 15 aug 2023
Eva Jansson	Suppleant
Patrik Fenelius	Suppleant

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Valberedning

Anton Söderberg, sammankallande
Anders Westerlund

Revisorer

Susanne Johansson, Auktoriserad Revisor, Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB om ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Ubc Teknisk förvaltning i Uppsala AB om teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Övriga avtal med leverantörer

Internet och TV	Telia Sverige AB
Låshantering	Bravida Sverige AB
Energimätning	Brunata AB
Nyckelhantering	Certego AB
Revisor	Ernst & Young AB
Installation av laddstolpar	Energi-center Nordic AB
AI-styrning av värmeanläggning	Kiona Sweden AB
Sophantering	Returpappercentralen i Uppsala HB
Bolån	SEB Bolånebetalningar
Städ av trappuppgångar	Städgruppen i Uppsala AB
Vatten och avfall	Uppsala Vatten Och Avfall AB

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Kvarngärdet GA:35 vilken omfattar parkeringsgarage, innergård och interngata samt ytor mot gata, dagvatten- och dräneringsledning. Föreningen har 27,7 andelar i gemensamhetsanläggningen av totalt 100 andelar.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende vattenledning med rätt att anlägga, nyttja, underhålla och förnya vattenledning från kommunal anslutningspunkt fram till fastighetsgräns. Föreningens fastighet har även förmån av servitut avseende spillvattenledning med rätt att anlägga, nyttja, underhålla och förnya spillvattenledning från kommunal anslutningspunkt fram till fastighetsgräns, delvis gemensamt med belastad fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 990 000 kronor (1 587 500 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Övrigt

Bytt ekonomisk förvaltare från 2024-01-01 till MBF Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB liksom teknisk förvaltare från 2023-03-31 till UBC Teknisk Förvaltning I Uppsala A.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-10.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 195 752	3 211 085	1 585 567
Resultat efter fin. poster	15 868	282 759	316 926
Soliditet (%)	76	75	75
Yttre fond	115 680	88 582	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *	706	714	326
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) *	85,2	85,2	74,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 418	12 674	13 086
Sparande per kvm upplåten med bostadsrätt	313	381	236
Energikostnad per kvm	88	86	65
Räntekänslighet	17,59	19,45	40,16

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

* I årsavgifterna ingår från och med 2023 även intäkter för bredband och vatten.

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / boyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 53 748 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	90 812 000	-	-	90 812 000
Upplåtelseavgifter	60 543 000	-	-	60 543 000
Yttre fond	88 582	-	115 680	204 262
Balanserat resultat	228 344	282 759	-115 680	395 424
Årets resultat	282 759	-282 759	15 868	15 868
Eget kapital	151 954 686	0	15 868	151 970 554

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	395 424
Årets resultat	15 868
Totalt	411 292

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	115 680
Balanseras i ny räkning	295 612
	411 292

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 195 385	3 211 085
Rörelseintäkter		0	21 666
Summa rörelseintäkter		3 195 385	3 232 751
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-990 598	-1 030 752
Övriga externa kostnader	6	-116 640	-117 399
Personalkostnader	7	-63 034	-77 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 190 159	-1 187 424
Summa rörelsekostnader		-2 360 431	-2 413 113
RÖRELSERESULTAT		834 954	819 638
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 206	279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-820 292	-537 158
Summa finansiella poster		-819 086	-536 879
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		15 868	282 759
ÅRETS RESULTAT		15 868	282 759

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8, 15	198 864 463	200 368 864
Maskiner och inventarier	9	62 890	0
Summa materiella anläggningstillgångar		198 927 353	200 368 864
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		198 927 353	200 368 864
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	32 670
Övriga fordringar	10	1 323 132	1 126 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	100 620	51 902
Summa kortfristiga fordringar		1 423 752	1 211 548
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 423 752	1 211 548
SUMMA TILLGÅNGAR		200 351 105	201 580 412

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 355 000	151 355 000
Fond för yttre underhåll		204 262	88 582
Summa bundet eget kapital		151 559 262	151 443 582
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		395 424	228 344
Årets resultat		15 868	282 759
Summa fritt eget kapital		411 292	511 104
SUMMA EGET KAPITAL		151 970 554	151 954 686
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 15	30 662 500	32 645 000
Summa långfristiga skulder		30 662 500	32 645 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 15	17 220 000	16 227 500
Leverantörsskulder		84 046	11 815
Skatteskulder		75 620	234 610
Övriga kortfristiga skulder	13	8 040	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	330 346	506 789
Summa kortfristiga skulder		17 718 052	16 980 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 351 105	201 580 412

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	834 954	819 638
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 190 159	1 187 424
	2 025 113	2 007 062
Erhållen ränta	1 206	279
Erlagd ränta	-820 292	-537 158
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 206 027	1 470 183
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	96 170	-28 602
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-255 699	-58 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 046 498	1 382 616
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	251 352	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-316 977	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 625	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-990 000	-1 587 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-990 000	-1 587 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-9 127	-204 884
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	972 820	1 177 704
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	963 693	972 820

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Toroträdgården 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el och vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 512 752	2 512 711
Hyror garage och parkeringsplatser	473 920	453 850
Övriga hyresintäkter	5	484
Bredband	155 760	155 760
Varmvatten	48 695	85 857
El laddstolpar	4 253	2 423
Ersättning försäkring	0	21 666
Summa	3 195 385	3 232 751

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	19 995
Städning	46 125	0
Teknisk förvaltning	82 939	130 000
Serviceavtal	42 014	25 942
Reparationer och underhåll	36 744	65 488
Summa	207 822	241 425

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	67 011	69 516
Uppvärmning	259 610	257 438
Vatten	-12 374	4 209
Sophämtning	132 430	129 280
Summa	446 677	460 442

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	20 611	20 207
Bredband	158 044	158 068
Gemensamhetsanläggning	162 435	70 000
Fastighetsskatt	-4 990	80 610
Summa	336 100	328 885

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	900	0
Övriga förvaltningskostnader	6 271	5 431
Revisionsarvoden	18 250	11 575
Ekonomisk förvaltning	91 219	83 312
Konsultkostnader	0	17 081
Summa	116 640	117 399

NOT 7, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	46 856	59 000
Sociala avgifter	16 178	18 538
Summa	63 034	77 538

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	202 150 000	202 150 000
Investeringsmoms	-316 977	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	201 833 023	202 150 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 781 136	-593 712
Årets avskrivning	-1 187 424	-1 187 424
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 968 560	-1 781 136
Taxeringsvärde byggnad	117 781 000	117 781 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
Bokfört värde byggnad	139 522 208	140 709 632
Bokfört värde mark	59 659 232	59 659 232
Utgående restvärde enligt plan	198 864 463	200 368 864
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	59 659 232	59 659 232

NOT 9, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	65 625	0
Utgående anskaffningsvärde	65 625	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-2 735	0
Utgående avskrivning	-2 735	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 890	0

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	41 937	154 156
Investeringsmoms	316 977	0
Övrig fordran	525	0
Klientmedelskonto	963 693	972 820
Summa	1 323 132	1 126 976

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Avfall	25 466	20 461
Försäkringspremier	23 703	0
Bredband	12 965	12 967
Upplupen intäkt varmvatten	11 000	11 800
Förvaltning	17 451	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 035	6 674
Summa	100 620	51 902

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2027-04-28	3,88 %	15 237 500	16 227 500
SEB	2024-04-28	0,66 %	16 620 000	16 620 000
SEB	2026-04-28	1,17 %	16 025 000	16 025 000
Summa			47 882 500	48 872 500
Varav kortfristig del			17 220 000	16 227 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 882 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 13, ÖVRIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	6 840	12
Övriga korta skulder	1 200	0
Summa	8 040	12

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	616
Teknisk förvaltning	0	32 500
El	5 809	6 369
Uppvärmning	52 015	48 538
Utgiftsräntor	4 936	3 418
Vatten	0	19 439
Sociala avgifter	18 538	20 894
Förutbetalda avgifter/hyror	170 548	266 371
Gemensamhetsanläggning	0	17 500
Styrelsearvoden	59 000	71 144
Beräknat revisionsarvode	19 500	20 000
Summa	330 346	506 789

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	50 795 000	50 795 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10% från och med 1 januari 2024.

Underskrifter

Uppsala den dag som framgår av elektronisk signatur

Francis Larsson
Ordförande, Styrelseledamot

Rikard Sjöström
Styrelseledamot

Sanja Vukicevic
Styrelseledamot

Tove Melin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur.

Ernst&Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.05.2024 16:30

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 16.05.2024 10:03

DOCUMENT ID:

B12yCV77A

ENVELOPE ID:

HJ5k0EmQC-B12yCV77A

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Torsträdgården 3.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRANCIS LARSSON francislarsson90@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 07:08 16.05.2024 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/06/27) IP: 62.20.62.215
2. Rikard Lennart Sjöström rikard.sjostrom@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 09:13 17.05.2024 09:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/10/30) IP: 195.178.187.147
3. Sanja Vukicevic sanja_vukicevic@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 09:49 17.05.2024 09:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/02/13) IP: 94.234.104.78
4. Tove Kristina Melin tove.melin@hotmail.com	Signed Authenticated	19.05.2024 10:53 19.05.2024 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/03) IP: 78.79.227.123
5. SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@se.ey.com	Signed Authenticated	19.05.2024 16:30 19.05.2024 16:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/24) IP: 151.177.102.129

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torsträdgården 3, org.nr 769637-9689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torsträdgården 3 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Toroträdgården 3 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som anges av min elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SUSANNE JOHANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: a9643659b6a37d[...]10c82b570c7fb

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-19 14:31:17 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**