

# Årsredovisning 2022

BRF TORBJÖRN

717600-2322



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TORBJÖRN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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



# 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 kommer 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

---

Föreningens ändamål är 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1966-01-31.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Svartbäcken 18:3, 18:4 och 1:11. På fastigheterna finns sex bostadshus innehållande 123 lägenheter och en lokal som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 78 parkeringsplatser med motorvärmare, 14 varmgarage och 10 kallgarage som hyrs ut till föreningens medlemmar. Den totala arean enligt fastighetstaxering 2016 uppgår till 12 039 kvm, varav 11 347 kvm utgör lägenhetsyta och 692 kvm lokalyta.

### LÄGENHETSFÖRDELNING:

12 st 1 rum och kök  
3 st 2 rum och kök  
54 st 3 rum och kök  
42 st 4 rum och kök  
12 st 5 rum och kök

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.



## FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1967, 1968 och 1974, sistnämnda årtal avser föreningens garagebyggnad.

### Tidigare gjorda renoveringar:

- 1999-2000 Helkakling av badrum, nya vattenstammar (inte avloppsstammar, dessa beräknas ha en återstående livslängd om 50-60 år).
- 2003 Yttertak (ny underlagspapp, läkt och taktegel).
- 2004 Nytt system för temperatur-/värmereglering.
- 2005 Nya badrumsfönster.
- 2007 Byte termostatventiler i lägenheterna.
- 2007 Ny cirkulationspump i undercentral.
- 2007 Installation av säkerhetsdörrar och postfack.
- 2007-2008 Byte samtliga ventilationsaggregat.
- 2007-2009 Omdränering och grundisolering av källare samt renovering av gårdsmiljö, Torbjörngatan 6-12.
- 2009 Nya garageportar, samtliga varm- och kallgarage.
- 2009-2010 Renovering av gårdsmiljö, Torbjörngatan 14-40.
- 2010 Tvättstugan, lilla gården.
- 2012 Omdränering och grundisolering av baksidan huset Torbjörngatan 24-28 och gaveln Torbjörngatan 22.
- 2012 Ny kulvert för vattenledningar mellan stora och lilla gården.
- 2012 Ny trappa vid Torbjörngatan 22-24.
- 2013 Nytt låssystem med nya låscylindrar till samtliga dörrar.
- 2015 Byte av samtliga kall, varm och varmcirkulationsvattenledningar i undercentral och källartak.
- 2017 Målning av samtliga fönsterbleck i föreningen.
- 2018 Nytt bokningssystem till föreningens gemensamma lokaler installerades.
- 2019 Renovering av samtliga balkonger samt byte av balkongplåtar.
- 2021 Renovering av portar samt dörrpartier vid entréer.
- 2022/23 Stamrenovering

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Gun-Britt Holst Backström	Ordförande
Stefan Bodin	Vicevärd
Agneta Eriksson	Vice ordförande
Niklas Ericson Forslund	Sekreterare
Lars Gustavsson	Ledamot
Andreas Ekman	Suppleant

## FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

## REVISORER

Fredrik Agerson                      Extern revisor

## VALBEREDNING

Elfride Hoppe   Sammankallande  
Linda Nystrand

## FLAGGANSVARIGA

Lars Gustavsson/Markus Nägele Stora gården  
Leif Backström                      Lilla gården

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda ordinarie sammanträden. Utöver dessa har delar av styrelsen deltagit på flertalet arbetsmöten rörande stamreoveringen

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

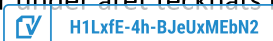
Ekonomisk Förvaltning	Nabo, tidigare Ekonomisk förvaltning i Uppsala
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Upplands Boservice
Städ	Limpyo
Bredband	Telia Fibernät
El	Vattenfall

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har:

Stamreoveringen påbörjats och denna kommer att fortlöpa och avslutas under 2023.

Nytt avtal för fastighetsskötsel inför 2023 har under året tecknats med Sweax AB



## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 179 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 182 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 234 432	6 198 097	6 079 511	6 017 096
Resultat efter fin. poster	-472 827	225 448	392 454	989 438
Soliditet, %	11	27	26	24
Kassalikviditet %	71	37	192	115
Yttre fond	3 313 532	3 007 922	2 409 161	1 810 400
Taxeringsvärde	253 619 000	199 587 000	199 587 000	199 587 000
Bostadsyta, kvm	11 347	11 347	11 347	11 347
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	539	514	505	499
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 463	1 300	1 335	1 370
Genomsnittlig skuldränta, %	2,30	1,22	1,28	1,23

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	1 123 300	-	-	1 123 300
Fond, yttre underhåll	3 007 922	-	305 610	3 313 532
Balanserat resultat	1 738 475	225 448	-305 610	1 658 313
Årets resultat	225 448	-225 448	-472 827	-472 827
<b>Eget kapital</b>	<b>6 095 144</b>	<b>0</b>	<b>-472 827</b>	<b>5 622 318</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 658 313
Årets resultat	-472 827
<b>Totalt</b>	<b>1 185 486</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	760 857
Balanseras i ny räkning	424 629
	<b>1 185 486</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	6 234 432	6 198 097
Rörelseintäkter	3	125 293	58 038
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 359 725</b>	<b>6 256 135</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	4-5	-4 053 706	-4 244 744
Övriga externa kostnader	6	-652 455	-174 672
Personalkostnader	7	-206 125	-195 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 301 351	-1 233 907
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 213 637</b>	<b>-5 848 441</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>146 088</b>	<b>407 694</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 153	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-621 068	-182 246
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-618 915</b>	<b>-182 246</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-472 827</b>	<b>225 448</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-472 827</b>	<b>225 448</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8	15 870 729	17 020 580
Markanläggningar	9	955 074	1 064 562
Maskiner och inventarier	10	171 551	162 993
Pågående projekt		25 906 468	444 579
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 903 822</b>	<b>18 692 714</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>42 903 822</b>	<b>18 692 714</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Innestående medel hos förvaltare	11	5 791 412	3 198 658
Kund- och avgiftsfordringar		44 705	17 446
Övriga fordringar		3 738	7 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	295 980	282 758
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 135 835</b>	<b>3 506 618</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 135 835</b>	<b>3 506 618</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 039 657</b>	<b>22 199 332</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 123 300	1 123 300
Fond för yttre underhåll		3 313 532	3 007 922
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 436 832</b>	<b>4 131 222</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 658 313	1 738 475
Årets resultat		-472 827	225 448
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 185 486</b>	<b>1 963 923</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 622 318</b>	<b>6 095 144</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		265 121	266 622
<b>Summa avsättningar</b>		<b>265 121</b>	<b>266 622</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	34 534 589	6 233 740
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 534 589</b>	<b>6 233 740</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 755 407	8 520 332
Leverantörsskulder		2 918 333	285 453
Skatteskulder		3 695	21 036
Övriga kortfristiga skulder		37 199	24 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	902 995	752 099
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 617 629</b>	<b>9 603 826</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 039 657</b>	<b>22 199 332</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 198 658</b>	<b>2 684 933</b>
Resultat efter finansiella poster	-472 827	225 448
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 301 351	1 233 907
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>828 524</b>	<b>1 459 355</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 463	-23 623
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 778 729	-32 812
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>3 570 790</b>	<b>1 402 920</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-25 512 459	-487 945
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-25 512 459</b>	<b>-487 945</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	-1 501	-4 674
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	24 535 924	-396 576
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>24 534 423</b>	<b>-401 250</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 592 754</b>	<b>513 725</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 791 412</b>	<b>3 198 658</b>



# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Torbjörn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

### Redovisning av intäkter

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

### 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.

Komponentindelning:

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1,2 %
Stamreovering	2,1 %
Yttertak	3,0 %
Rot-årgärder och förbättringar	2,8 %
Ventilation, säkerhetsdörrar, gårdsförbättring samt balkonförbättring	5,0 %
Markansläggningar	5,0 %
Maskiner och inventarier	20,0 %

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.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	234 898	230 353
Intäktsreduktion	-117 734	0
Årsavgifter, bostäder	5 975 604	5 829 804
Årsavgifter, lokaler	141 390	137 940
Övriga intäkter	274	0
<b>Summa</b>	<b>6 234 432</b>	<b>6 198 097</b>

NOT 3, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Ersättn.fr.försäkr.bolag	52 929	31 166
Försäkringsersättning	67 216	0
Öres- och kronutjämning	-15	-33
Övriga intäkter	658	26 660
Övriga rörelseintäkter	4 505	245
<b>Summa</b>	<b>125 293</b>	<b>58 038</b>

NOT 4, DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bostäder VVS	3 625	0
Bredband	269 900	247 723
Dörrar och lås/porttele	67 154	470 150
Entrepkostn städ	135 648	143 147
Fastighetsel	424 426	392 980
Fastighetsförsäkringar	122 374	123 427
Fastighetsskatt	213 027	211 327
Fastskötsel,städ material	19 357	0
Fastskötsel/teknisk förv arvode	476 404	456 857
Fastskötsel/teknisk förv extra	58 910	90 466
Fjärrvärme	1 076 314	1 030 535
Försäkringsärende/vattenskada	0	47 040
Grovsopor, tidningar	101 670	94 745
Hiss serviceavtal	3 861	0
Hyra parkering	994	0
Kabel-TV	79 552	83 314
Klottersanering	2 376	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	0	4 850
Planerade underhåll	0	8 313
Snöskottning och sandupptagning	5 313	0
Sophämtning	133 527	94 724
Trädgård och blommor	31 904	29 840
Tvättstuga	2 400	0
Vatten	369 588	384 432
Ventilation	6 081	0
Övriga rep./underhåll	333 069	214 642
Övriga serviceavtal	116 232	116 232
<b>Summa</b>	<b>4 053 706</b>	<b>4 244 744</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Stamreovering	25 906 468	444 579
Balkongreovering	0	8 313
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>8 313</b>

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	5 679	7 221
Juridiska kostnader	260	0
Kameral förvaltning	116 444	114 060
Revisionsarvoden	24 750	0
Övriga förvaltningskostnader	505 322	53 391
<b>Summa</b>	<b>652 455</b>	<b>174 672</b>

NOT 7, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Arvoden styrelse och rev	115 448	48 575
Sociala avgifter	31 154	29 145
Vicevärdsarvode	59 523	117 398
<b>Summa</b>	<b>206 125</b>	<b>195 117</b>

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	34 002 794	34 002 794
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>34 002 794</b>	<b>34 002 794</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-16 982 214	-15 899 022
Årets avskrivning	-1 149 851	-1 083 192
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-18 132 065</b>	<b>-16 982 214</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>15 870 729</b>	<b>17 020 580</b>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	128 189 000	104 837 000
Taxeringsvärde mark	125 430 000	94 750 000
<b>Summa</b>	<b>253 619 000</b>	<b>199 587 000</b>

NOT 9, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	2 189 799	2 189 799
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 189 799</b>	<b>2 189 799</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 125 237	-1 015 749
Årets avskrivning	-109 488	-109 488
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 234 725</b>	<b>-1 125 237</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>955 074</b>	<b>1 064 562</b>
NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	716 225	669 146
Inköp	50 570	
Utrangering	-33 077	47 079
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>733 718</b>	<b>716 225</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-553 232	-512 005
Avskrivningar	-42 012	-41 227
Utrangering	33 077	
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-562 167</b>	<b>-553 232</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>171 551</b>	<b>162 993</b>
NOT 11, INNESTÅENDE MEDEL HOS FÖRVALTARE	2022-12-31	2021-12-31
Borgo	1 052 149	0
Nabo Klientmedelskonto	4 739 263	3 198 658
<b>Summa</b>	<b>5 791 412</b>	<b>3 198 658</b>

Nabo, som handhar föreningens ekonomiska förvaltning, tillser att föreningens likvida medel hålls på ett separat underkonto i Nabos centralkontostruktur hos Svenska Handelsbanken AB. Kontot förfogas över enligt föreningens instruktioner och varje utbetalning initieras uttryckligen av föreningen genom en betalningsanvisning eller attest, varefter Nabo genomför transaktionen.

Även om dessa medel praktiskt hanteras som likvida medel så utgör de för föreningen i formell mening en fordran på Nabo och redovisas därför i årets redovisning som kortfristiga fordringar, istället för kassa och bank.

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-03-22	3,19 %	855 581	955 581
Stadshypotek	2026-06-01	3,03 %	6 069 679	6 069 679
Stadshypotek	2024-07-30	1,40 %	186 519	293 111
Stadshypotek	2023-04-30	1,49 %	2 279 670	2 304 586
Stadshypotek	2023-01-09	2,79 %	1 198 496	1 198 496
Stadshypotek	2024-09-30	0,78 %	930 000	940 000
Stadshypotek	2024-03-30	1,26 %	2 790 000	2 850 000
Stadshypotek	2024-04-30	1,17 %	47 551	142 619
Stadshypotek	2027-03-01	2,06 %	9 955 000	
Stadshypotek	2025-07-30	3,23 %	9 985 000	
Stadshypotek	2026-07-30	3,25 %	4 992 500	
<b>Summa</b>			<b>39 289 996</b>	<b>14 754 072</b>

*Varav kortfristig del*

4 755 407

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Förbet bredband	44 983	44 983
Förbet försäkringar	132 987	122 374
Förbet förvaltning	31 693	29 111
Förbet kabel-tv	13 259	13 259
Förbet räntor	905	201
Förbet vatten	31 660	30 935
Förutb kostn,upplupn int	40 493	41 895
<b>Summa</b>	<b>295 980</b>	<b>282 758</b>

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	45 874	28 922
Förutbetalda avgifter/hyror	560 926	516 563
Städning	16 655	17 855
Uppvärmning	170 217	170 018
Utgiftsräntor	104 468	18 741
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 855	0
<b>Summa</b>	<b>902 995</b>	<b>752 099</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	39 742 000	17 742 400
<b>Summa</b>	<b>39 742 000</b>	<b>17 742 400</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Gun-Britt Holst Backström  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Agneta Eriksson  
Vice ordförande

\_\_\_\_\_  
Lars Gustavsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Niklas Ericson Forslund  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Stefan Bodin  
Vicevärd

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Fredrik Agerson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
05.05.2023 08:45

SENT BY OWNER:  
Maria Lejskog · 04.05.2023 15:23

DOCUMENT ID:  
BJeUxMEbN2

ENVELOPE ID:  
H1LxfE-4h-BJeUxMEbN2

DOCUMENT NAME:  
ÅR Torbjörn.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Agneta Elisabet Eriksson 018.261527@telia.com	Signed Authenticated	04.05.2023 16:32 04.05.2023 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/06) IP: 81.224.87.181
2. STEFAN BODIN stebo@outlook.com	Signed Authenticated	04.05.2023 16:32 04.05.2023 16:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/03/15) IP: 78.77.204.46
3. NIKLAS ERICSON FORSLUND Niklas.ericson-forslund@uppsala.se	Signed Authenticated	04.05.2023 16:40 04.05.2023 16:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/17) IP: 78.73.127.218
4. GUN-BRITT HOLST BACKSTRÖM gbhb18@outlook.com	Signed Authenticated	04.05.2023 17:03 04.05.2023 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/03/29) IP: 2.248.122.239
5. Lars Gustavsson emailforlars@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2023 19:55 04.05.2023 19:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/03) IP: 81.227.161.243
6. Kjell Fredrik Agerson frag@fbrevision.se	Signed Authenticated	05.05.2023 08:45 05.05.2023 08:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/19) IP: 185.57.137.32

\* 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 Torbjörn

Org.nr 717600-2322

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torbjörn för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torbjörn för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2023

---

Fredrik Agerson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2023 08:46

SENT BY OWNER:

Maria Lejskog · 04.05.2023 15:30

DOCUMENT ID:

S10vX4-Nh

ENVELOPE ID:


Sy2v7NbEh-S10vX4-Nh

DOCUMENT NAME:

RB Bostadsrättsföreningen Torbjörn 220101-221231.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Fredrik Agerson frag@fbrevision.se	 Signed Authenticated	05.05.2023 08:46 05.05.2023 08:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/19) IP: 185.57.137.32

\* 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