

Årsredovisning 2023

Brf Torbjörn

717600-2322



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Torbjörn

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Svartbäcken 18:3, 18:4 och 1:11.	1967	Uppsala

Föreningen har 123 bostadsrätter om totalt 11 346 kvm 1 lokal och 1 bostadsrättslokal om totalt 40 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Gun-Britt Holst Backström	Ordförande
Agneta Eriksson	Styrelseledamot
Niklas Ericson Forslund	Styrelseledamot
Stefan Bodin	Styrelseledamot
Birgitta Wik	Styrelseledamot
Bojan Rajlevic	Suppleant

Valberedning

Elfride Hoppe och Linda Nystrand

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Fredrik Agerson Revisor Företagarnas Revisionsbyrå i Uppsala AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Rengöring av frånluftskanaler i kök och badrum.
- 2022-2023** ● Stamreovering
- 2021** ● Renovering av portar samt dörrpartier vid entréer.
- 2019** ● Renovering av samtliga balkonger samt byte av balkongplåtar.
- 2018** ● Nytt bokningssystem till föreningens gemensamma lokaler installerades.
- 2017** ● Målning av samtliga fönsterbleck i föreningen.
- 2015** ● Byte av samtliga kall- och varmcirkulationsvattenledningar i undercentral och källartak.
- 2013** ● Nytt låssystem med nya låscylindrar till samtliga dörrar.
- 2012** ● Omdränering och grundisolering av baksidan huset Torbjörnsgratan 24-28 och gavel Torbjörnsgratan 22.
Ny kulvert för vattenledningar mellan stora och lilla gården.
Ny trappa vid Torbjörnsgratan 22-24.
- 2010** ● Tvättstugan lilla gården.
- 2009-2010** ● Renovering av gårdsmiljö, Torbjörnsgratan 14-40.
- 2009** ● Nya garageportar, samtliga varm- och kallgarage
- 2007-2009** ● Omdränering och grundisolering av källare samt renovering av gårdsmiljö, Torbjörnsgratan 6-12.
- 2007-2008** ● Byte samtliga ventilationsaggregat.
- 2007** ● Byte termostatventiler i lägenheterna.
Ny cirkulationspump i undercentral.
Installation säkerhetsdörrar och postfack.
- 2005** ● Nya badrumsfönster.
- 2004** ● Nytt system för temperatur-/värmereglering.
- 2003** ● Yttertak (ny underlagspapp, läkt och taktegel).
- 1999-2000** ● Helkakling av badrum, nya vattenstammar (inte avloppsstammar).

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Sweax
Lokalvård	Limpyo
Bredband	Telia Fibernät
El och fjärrvärme	Vattenfall

Övrig verksamhetsinformation

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts under hösten 2023.

Det finns en underhållsplan upprättad 2018.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00% och 2023-08-01 med 5,00%.

Förändringar i avtal

Från 2024 har vi anlitat Uppsala Fastighetstjänst för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 182 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 179 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 845 249	6 234 432	6 198 097	6 079 511
Resultat efter fin. poster	-813 194	-472 827	225 448	392 454
Soliditet (%)	8	11	27	26
Yttre fond	4 074 389	3 313 532	3 007 922	2 409 161
Taxeringsvärde	253 619 000	253 619 000	199 587 000	199 587 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	577	525	524	513
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	96,2	95,0	95,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 794	3 375	1 300	1 335
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 636	3 264	1 226	1 258
Sparande per kvm totalyta, kr	32	69	146	132
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	35	33	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	98	89	86	83
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	31	32	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	167	155	150	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	2,30	1,22	1,28
Räntekänslighet (%)	8,31	6,42	2,48	2,60

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Beslut om avgiftshöjning har fattats 2 gånger under året.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	1 123 300	-	-	1 123 300
Fond, yttre underhåll	3 313 532	-	760 857	4 074 389
Balanserat resultat	1 658 313	-472 827	-760 857	424 629
Årets resultat	-472 827	472 827	-813 194	-813 194
Eget kapital	5 622 318	0	-813 194	4 809 124

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	424 629
Årets resultat	-813 194
Totalt	-388 564

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	760 857
Balanseras i ny räkning	-1 149 421
	-388 564

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			
Nettoomsättning	2	6 845 249	6 234 432
Övriga rörelseintäkter	3	185 639	125 293
Summa rörelseintäkter		7 030 888	6 359 725
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 7, 8	-4 372 128	-4 053 706
Övriga externa kostnader	9	-549 973	-652 455
Personalkostnader	10	-188 478	-206 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 194 978	-1 301 351
Summa rörelsekostnader		-6 305 556	-6 213 637
RÖRELSERESULTAT		725 332	146 088
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 474	2 153
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 547 000	-621 068
Summa finansiella poster		-1 538 526	-618 915
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-813 194	-472 827
ÅRETS RESULTAT		-813 194	-472 827

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	59 870 817	15 870 729
Markanläggningar	13	845 586	955 074
Maskiner och inventarier	14	119 423	171 551
Pågående projekt	6	0	25 906 468
Summa materiella anläggningstillgångar		60 835 826	42 903 822
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 835 826	42 903 822
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Innestående medel hos förvaltare	17	1 431 213	5 791 412
Kund- och avgiftsfordringar		30 315	44 705
Övriga fordringar	15	4 018	3 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	300 778	295 980
Summa kortfristiga fordringar		1 766 324	6 135 835
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 766 324	6 135 835
SUMMA TILLGÅNGAR		62 602 150	49 039 657

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 123 300	1 123 300
Fond för yttre underhåll		4 074 389	3 313 532
Summa bundet eget kapital		5 197 689	4 436 832
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		424 629	1 658 313
Årets resultat		-813 194	-472 827
Summa ansamlad förlust		-388 564	1 185 486
SUMMA EGET KAPITAL		4 809 124	5 622 318
Avsättningar			
Avsättningar		259 201	265 121
Summa avsättningar		259 201	265 121
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	42 932 017	34 534 589
Summa långfristiga skulder		42 932 017	34 534 589
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 883 920	4 755 407
Leverantörsskulder		625 362	2 918 333
Skatteskulder		8 556	3 695
Övriga kortfristiga skulder		23 061	37 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 060 909	902 995
Summa kortfristiga skulder		14 601 808	8 617 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 602 150	49 039 657

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	725 332	146 088
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 194 978	1 301 351
	1 920 310	1 447 439
Erhållen ränta	8 474	2 153
Erlagd ränta	-1 502 296	-535 341
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	426 488	914 251
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 312	-36 463
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 194 958	2 691 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 759 158	3 569 289
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-19 126 982	-25 512 459
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 126 982	-25 512 459
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	17 025 000	25 000 000
Amortering av lån	-499 059	-464 076
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	16 525 941	24 535 924
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 360 198	2 592 754
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 791 412	3 198 658
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 431 213	5 791 412

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torbjörn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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.

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 avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,2%
Stamreovering	2,1 %
Yttertak	3,0 %
Rot-åtgärder och förbättringar	2,8 %
Ventilation, säkerhetsdörrar, gårdsförbättring samt balkongförbättring	5,0 %
Markanläggningar	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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 561 664	5 975 604
Årsavgifter, lokaler	155 246	141 390
Hysesintäkter, p-platser	254 817	234 898
Intäcksreduktion	-127 373	-117 734
Övriga intäkter	895	274
Summa	6 845 249	6 234 432

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-8	-15
Elprisstöd	95 811	0
Övriga intäkter	0	658
Försäkringsersättning	0	67 216
Ersättn.fr.försäkr.bolag	89 225	52 929
Övriga rörelseintäkter	611	4 505
Summa	185 639	125 293

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	548 887	554 671
Städning	129 797	135 648
Besiktning och service	121 293	120 093
Trädgårdsarbete	0	31 904
Övrigt	15 382	2 376
Snöskottning	168 270	5 313
Summa	983 629	850 005

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	333 069
Försäkringsskador	105 225	0
Bostäder VVS	8 792	3 625
Tvättstuga	9 879	2 400
Soprum/miljöanläggning	2 944	0
Dörrar och lås/porttele	132 082	67 154
VA	3 000	0
Ventilation	133 555	6 081
Kabel-tv/bredband	13 938	0
Summa	409 415	412 329

NOT 6, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående projekt	0	25 906 468
Summa	0	25 906 468

Avser stamreovering

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	473 016	424 426
Uppvärmning	1 178 432	1 076 314
Vatten	359 846	369 588
Sophämtning	260 077	235 197
Summa	2 271 371	2 105 525

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	132 987	122 374
Övrigt	0	994
Kabel-TV	0	79 552
Bredband	0	269 900
Bredband/Kabeltv	353 089	0
Fastighetsskatt	221 637	213 027
Summa	707 713	685 847

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	16 030	5 679
Övriga förvaltningskostnader	376 296	505 322
Juridiska kostnader	0	260
Revisionsarvoden	30 875	24 750
Ekonomisk förvaltning	126 772	116 444
Summa	549 973	652 455

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 248	115 448
Vicevärdsarvode	54 600	59 523
Sociala avgifter	28 630	31 154
Summa	188 478	206 125

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 546 839	621 068
Övriga räntekostnader	161	0
Summa	1 547 000	621 068

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 002 794	34 002 794
Årets inköp	19 004 477	
Omklassificering	25 906 468	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 036 244	34 002 794
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 132 065	-16 982 214
Årets avskrivning	-1 033 362	-1 149 851
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 165 427	-18 132 065
Utgående restvärde enligt plan	58 870 817	15 870 729
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	128 189 000	128 189 000
Taxeringsvärde mark	125 430 000	125 430 000
Summa	253 619 000	253 619 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 189 799	2 189 799
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 189 799	2 189 799
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 234 725	-1 125 237
Årets avskrivning	-109 488	-109 488
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 344 213	-1 234 725
Utgående restvärde enligt plan	845 586	955 074

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	733 718	716 225
Inköp	0	17 493
Utgående anskaffningsvärde	733 718	733 718
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-562 167	-553 232
Avskrivningar	-52 128	-8 935
Utgående avskrivning	-614 295	-562 167
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	119 423	171 551

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 018	3 738
Summa	4 018	3 738

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 860	40 493
Försäkringspremier	111 722	132 987
Kabel-TV	0	13 259
Räntor	0	905
Vatten	53 219	31 660
Bredband	0	44 983
Förvaltning	32 977	31 693
Summa	300 778	295 980

NOT 17, INNESTÅENDE MEDEL HOS FÖRVALTARE

	2023-12-31	2022-12-31
Nabo Klientmedelskonto	1 423 050	4 739 263
Borgo	8 163	1 052 149
Summa	1 431 213	5 791 412

**NOT 18, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2023-03-22	3,19 %		855 581
Stadshypotek	2026-06-01	3,03 %	6 069 679	6 069 679
Stadshypotek	2024-07-30	1,40 %	79 927	186 519
Stadshypotek	2028-04-30	3,81 %	2 254 754	2 279 670
Stadshypotek	2023-01-09	2,79 %		1 198 496
Stadshypotek	2024-09-30	0,78 %	920 000	930 000
Stadshypotek	2024-03-30	1,26 %	2 730 000	2 790 000
Stadshypotek	2024-04-30	1,17 %		47 551
Stadshypotek	2027-03-01	2,06 %	9 895 000	9 955 000
Stadshypotek	2025-07-30	3,23 %	9 925 000	9 985 000
Stadshypotek	2026-07-30	3,25 %	4 962 500	4 992 500
Stadshypotek	2028-03-01	3,89 %	10 000 000	
Stadshypotek	2024-03-20	4,79 %	8 979 077	
Summa			55 815 937	39 289 996
Varav kortfristig del			12 883 920	4 755 407

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 011 430 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 388	4 855
Städning	11 804	16 655
El	38 546	45 874
Uppvärmning	183 754	170 217
Utgiftsräntor	149 172	104 468
Förutbetalda avgifter/hyror	597 245	560 926
Summa	1 060 909	902 995

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 944 400	39 742 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Agneta Eriksson
Styrelseledamot

Birgitta Wik
Styrelseledamot

Gun-Britt Holst Backström
Ordförande

Niklas Ericson Forslund
Styrelseledamot

Stefan Bodin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Fredrik Agerson, Företagarnas Revisionsbyrå i Uppsala AB
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2024 13:24

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.05.2024 10:44

DOCUMENT ID:

BKVQ1EXzGR

ENVELOPE ID:

ryWXJ4QMfC-BKVQ1EXzGR

DOCUMENT NAME:

Brf Torbjörn, 717600-2322 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEFAN BODIN info@brftorbjorn.se	Signed Authenticated	03.05.2024 10:48 03.05.2024 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/03/15) IP: 193.203.12.57
2. KARL NIKLAS MIKAEL ERICSON FO RSLUND niklas.ericson-forslund@uppsala.se	Signed Authenticated	03.05.2024 10:48 03.05.2024 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/17) IP: 192.176.237.1
3. BIRGITTA WIK wik.birgitta@telia.com	Signed Authenticated	03.05.2024 13:23 03.05.2024 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/12) IP: 95.193.173.113
4. Agneta Elisabet Eriksson 018.261527@telia.com	Signed Authenticated	03.05.2024 13:26 03.05.2024 11:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/04/06) IP: 213.66.216.163
5. GUN-BRITT HOLST BACKSTRÖM gbhb18@outlook.com	Signed Authenticated	05.05.2024 11:35 05.05.2024 11:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/03/29) IP: 217.209.146.145
6. Kjell Fredrik Agerson frag@fbrevision.se	Signed Authenticated	05.05.2024 13:24 05.05.2024 13:21	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 2023.

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 2023-12-31 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 revisions sed 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 2023 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 2024-

Fredrik Agerson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2024 13:25

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.05.2024 10:44

DOCUMENT ID:

ryG7J4QfM0

ENVELOPE ID:

BylX1EQGfC-ryG7J4QfM0

DOCUMENT NAME:

RB Bostadsrättsföreningen Torbjörn 230101-231231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Fredrik Agerson frag@fbrevision.se	Signed Authenticated	05.05.2024 13:25 05.05.2024 13:24	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

Motion gällande tak på föreningens cykelställ

Motionen

Undrar om det är möjligt att sätta upp skärmtak över cykelställen på gårdarna? Det är många som använder cykel året runt och cykelkällarna är ju oftast överfulla.

Styrelsens svar på motionen

Styrelsen yrkar avslag på motionen och besvarar den med följande motivering:

Styrelsen besvarar motionen med att det i dagsläget inte bedöms finnas ekonomiskt utrymme för detta samt att det skulle påverka gården väldigt mycket om tak skulle sättas upp på samtliga cykelställ på gårdarna. Styrelsen kommer istället se över beskärning/nedtagning av träd samt att under hösten genomföra en cykelrensning igen för att få mer plats i ställ och förråd.

Motion gällande cykelförråd och cykelställ

Motionen

Jag funderar på om man kan göra nånting åt cykelförrådet i vårt hus. Det är alltid svårt att hitta en plats att ställa min cykel på (jag bor i hus 30) och jag cyklar ibland dagligen och då funderar jag på om det står cyklar där som inte används så ofta kanske man kan fixa och hänga upp de i taket eller nått så det blir lättare för de som cyklar dagligen att ställa dit och hämta sin cykel.

Sen ställde ju jag min cykel utanför porten för ca 2 veckor sedan och den blev stulen för jag inte kunde låsa fast ramen på cykeln i någonting. Skulle det gå att göra någon cykelställning utanför portarna där man har som en pinne typ att ställa cykeln mot så man kan låsa fast ramen i den? Som det brukar vara i stan ibland?

Styrelsens svar på motionen

Styrelsen yrkar avslag på motionen och besvarar den med följande motivering:

Styrelsen besvarar motionen med att det i dagsläget inte bedöms finnas ekonomiskt utrymme för att installera nya cykelställ på gårdarna men tar med sig synpunkten i kommande arbete. Styrelsen kommer under hösten genomföra en cykelrensning igen för att få mer plats i ställ och förråd samt kommer att uppmana de som inte använder sina cyklar regelbundet att hänga upp dem i källaren på avsedda krokar eller om möjligt förvara dem i lägenhetsförråd.