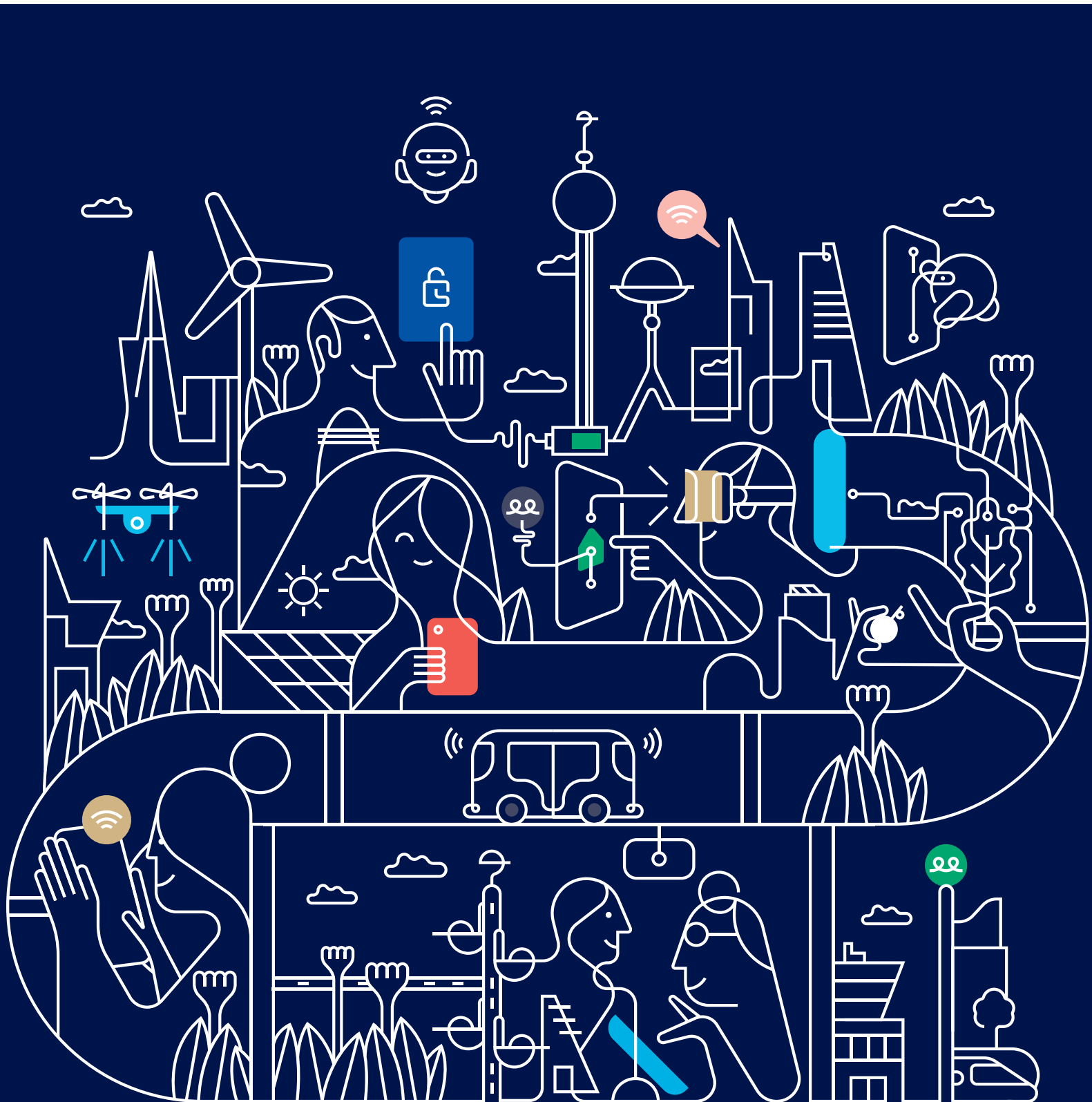




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Torghusen Uppsala



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torghusen Uppsala

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrätt eller lokal. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen ska även hyra ut eventuella lokaler i föreningens hus som inte är upplåtna med bostadsrätt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Louise Sigurdsdotter	Ordförande
Alfred Andersson	Ledamot
Jonathan Schalk	Ledamot

Joakim Ekström	Suppleant
Joacim Granberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-04.

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-15. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kåbo 61:2	2017	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 - 2021 och består av 1 flerbostadshus.

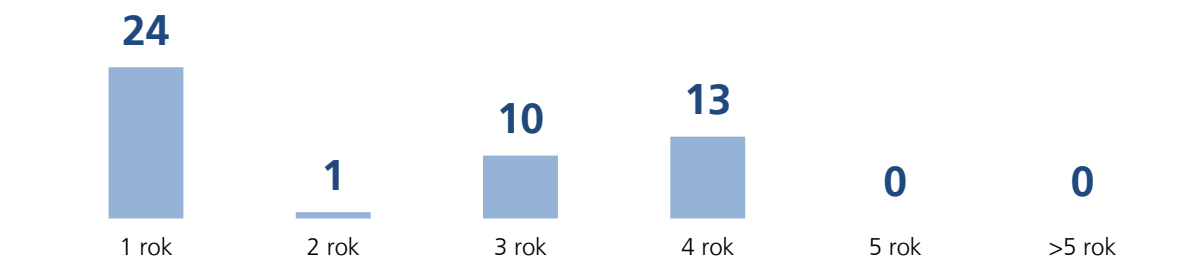
Värdeåret är 2021.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 932 m², varav 2 763 m² utgör boyta och 169 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café	78 m ²	2026-09-03
Butik	49 m ²	2024-03-16
Butik	42 m ²	2024-08-31

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gym	Föreningen har ett gemensamt gym. Utrustningen leasas.
Cykelförråd	Föreningen har två cykelförråd.
Växthus	Föreningen har ett gemensamt växthus på innergården.
Förråd	I källaren på TSA 95A ligger förråd tillhörande lägenheter.
Miljörum	Används tillsammans med hyresgäster i butiks- och cafélokal

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	SBC

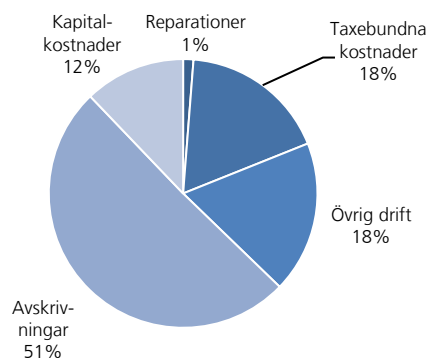
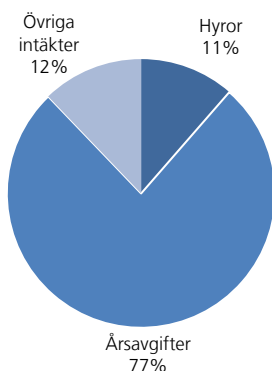
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 25 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 014 822	643 000
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 522 974	2 001 488
Finansiella intäkter	5 183	35
Minskning långa fordringar	0	50 000
Medlemsinsatser	0	123 610 000
Ersättning för tidigare års resultat från Entreprenör	0	3 575 925
Minskning av materiella anläggningstillgångar	0	10 682 156
Minskning kortfristiga fordringar	231 274	0
	2 759 432	139 919 605
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 600 687	787 580
Finansiella kostnader	545 101	675 408
Ökning av kortfristiga fordringar	0	591 417
Minskning av långfristiga skulder	504 000	55 914 000
Minskning av kortfristiga skulder	252 211	79 579 377
	2 901 999	137 547 782
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 872 255	3 014 822
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-142 567	2 371 822

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har bestått av boende i föreningen sedan juni 2021. 2022 är alltså första kalenderåret styrelsen helt har bestått av medlemmar i föreningen.

Årsstämman som planerades äga rum i juni 2022 fick skjutas på framtiden pga försenad årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Förseningen berodde på interna organisatoriska problem hos den ekonomiska förvaltaren varför ordinarie stämma kunde äga rum först 4 januari 2023. Styrelsen har reklamerat tjänsten och är överens med leverantör om skälig ersättning.

Fokus för styrelsen har under 2022 varit att fortsätta etablera långsiktiga rutiner för föreningens verksamhet. Detta arbete fortsätter under 2023 och en underhållsplan är prioriterad.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren. Fastigheten omfattas fortfarande av garanti och åtgärdas löpande. Tvåårsbesiktning utfördes i oktober. Inga allvarliga brister noterades men en åtgärdslista har upprättats och har bockats av löpande under hösten. Femårsbesiktning är planerad till 2025.
- I maj installerades luftvärmepumpar till de tre uthyrda lokalerna för att säkerställa att lokalerna inte överstiger tillåten temperatur enligt arbetsmiljölagen. Ärende ang. finansiering pågår med Slättö.
- Medel reserveras årligen till kommande underhåll.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Större inköp inkluderar en kolgrill till innergården, speglar till föreningens gemensamma gym samt ovan nämnda luftvärmepumpar till lokalerna.
- Årsavgifterna höjdes med 25 % från 1 april, 2023. Höjningen sker på grund av generellt ökade kostnader drivna av hög inflation men till allra största delen orsakas höjningen av högre räntor på föreningens lån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	698	640	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 702	668	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 266	14 449	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	100	33	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	81	43	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	2	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	186	230	0	0
Soliditet (%)	74	74	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 889	-787	-2 020	-1526
Nettoomsättning (tkr)	2 479	2 001	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 763 m² bostäder och 169 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	75 014 000	0	0	75 014 000
Upplåtelseavgifter	49 996 000	0	0	49 996 000
Fond för yttre underhåll	178 000	90 000	0	88 000
S:a bundet eget kapital	125 188 000	90 000	0	125 098 000
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-964 786	-90 000	-786 786	-88 000
Årets resultat	-1 889 484	-1 889 484	786 786	-786 786
S:a ansamlad förlust	-2 854 271	-1 979 484	0	-874 786
S:a eget kapital	122 333 729	-1 889 484	0	124 223 214

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 889 484
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-874 786
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 000
summa balanserat resultat	-2 854 270

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 854 270
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 479 395	2 000 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 579	890
Summa rörelseintäkter		2 522 974	2 001 486

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 082 160	-576 812
Övriga externa kostnader	Not 5	-477 130	-210 769
Personalkostnader	Not 6	-41 397	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 271 854	-1 325 248
Summa rörelsekostnader		-3 872 541	-2 112 828

RÖRELSERESULTAT

-1 349 567 **-111 342**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 183	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 101	-675 444
Summa finansiella poster		-539 918	-675 444

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 889 484 **-786 786**

ÅRETS RESULTAT

-1 889 484 **-786 786**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	161 038 741	163 310 595
Summa materiella anläggningstillgångar	161 038 741	163 310 595
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	161 038 741	163 310 595
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	89 334	195 687
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 628 375	2 952 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	69 800	8 394
Summa kortfristiga fordringar	3 787 509	3 156 538
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	646 889	1 651 701
Summa kassa och bank	646 889	1 651 701
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 434 397	4 808 239
SUMMA TILLGÅNGAR	165 473 139	168 118 834

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 010 000	125 010 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	178 000	88 000
Summa bundet eget kapital		125 188 000	125 098 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-964 786	-88 000
Årets resultat		-1 889 484	-786 786
Summa ansamlad förlust		-2 854 271	-874 786
SUMMA EGET KAPITAL		122 333 729	124 223 214
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 437 000	26 874 000
Summa långfristiga skulder		13 437 000	26 874 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 981 000	13 048 000
Leverantörsskulder		76 821	132 436
Skatteskulder		313 990	382 740
Övriga skulder		1 779 594	1 831 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 551 004	1 626 505
Summa kortfristiga skulder		29 702 409	17 021 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 473 139	168 118 834

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	60 år	60 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	60 år	60 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl svagström	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Sekundärbyggnad	50 år	50 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	1 928 576	1 767 867
	Hyror lokaler momspliktiga	287 585	112 916
	Bredbandsintäkter	131 904	120 958
	Hysesrabatt	0	-42 278
	Vattenintäkter	6 305	0
	Varmvattenintäkter	61 338	25 082
	Elintäkter	41 457	13 867
	Serviceavgifter	9 678	2 201
	Överlåtelse/pantsättning	12 558	0
	Öresutjämning	-7	-17
		2 479 395	2 000 596

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	43 579	890
		43 579	890

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	900
	Fastighetsskötsel beställning	10 161	1 992
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 257
	Hissbesiktning	12 729	0
	Gemensamma utrymmen	3 854	7 211
	Gård	11 611	2 006
	Serviceavtal	89 176	49 819
	Förbrukningsmateriel	325	1 659
	Teleport/hissanläggning	9 114	3 156
	Störningsjour och larm	2 512	4 964
		139 481	78 963
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 294	0
	Tvättstuga	8 160	0
	Sophantering/återvinning	8 632	0
	Entré/trapphus	16 928	0
	Lås	1 593	6 630
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 861
	Elinstallationer	0	2 607
	Hiss	8 628	0
		55 234	11 098
	Taxebundna kostnader		
	El	293 202	98 031
	Värme	236 061	126 711
	Vatten	148 365	4 415
	Sophämtning/renhållning	116 193	106 068
		793 821	335 225
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 459	61 576
	Bredband	144 914	70 550
		162 373	132 126
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	-68 750	19 400
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 082 160	576 812
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	5 403	2 500
	Tele- och datakommunikation	6 136	44 553
	Juridiska åtgärder	8 491	0
	Inkassering avgift/hyra	7 191	0
	Revisionsarvode extern revisor	55 746	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 427	216
	Förvaltningsarvode	319 427	141 547
	Förvaltningsarvoden övriga	29 531	16 255
	Administration	33 130	5 312
	Korttidsinventarier	9 650	0
	Konsultarvode	0	386
		477 130	210 769

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	31 500	0
	Sociala kostnader	9 897	0
		41 397	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	530 763	309 612
	Yttertak K3	110 576	64 502
	Fasader/balkonger K3	165 863	96 754
	Fönster/dörrar och portar K3	132 691	77 403
	Stomkomplettering förening K3	212 305	123 845
	Stomkomplettering medlem K3	212 305	123 845
	Stamledningar VA K3	132 691	77 403
	Värmesystem K3	185 767	108 364
	Luftbehandlingssystem K3	221 151	129 005
	Fastighetsel inkl. svagström K3	159 229	92 883
	Hissar K3	75 823	44 230
	Sekundärbyggnader K3	26 538	15 481
	Utemiljö allmänt K3	106 152	61 922
		2 271 854	1 325 248

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	164 635 843	50 986 000
	Omfördelat från Pågående nybyggnation	0	113 649 843
	Utgående anskaffningsvärde	164 635 843	164 635 843
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 325 248	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 271 854	-1 325 248
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 597 102	-1 325 248
	Planenligt restvärde vid årets slut	161 038 741	163 310 595
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	31 945 175	31 945 175
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	83 258 000	44 591 000
	Taxeringsvärde mark	30 365 000	22 945 000
		113 623 000	67 536 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	111 000 000	64 600 000
	Lokaler	2 623 000	2 936 000
		113 623 000	67 536 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	514 778	-588	
	Momsavräkning	888 231	1 589 924	
	Klientmedel hos SBC	1 170 830	1 363 121	
	Räntekonto hos SBC	1 054 536	0	
		3 628 375	2 952 457	
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Försäkring	45 325	8 394	
	Övriga förutbetalda kostnader	24 475	0	
		69 800	8 394	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	88 000	0	
	Reservering enligt stadgar	90 000	88 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	178 000	88 000	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Swedbank 2,910 %	12 544 000	13 048 000	2023-01-28
	Swedbank 1,070 %	13 437 000	13 437 000	2023-01-25
	Swedbank 1,270 %	13 437 000	13 437 000	2026-01-23
	Summa skulder till kreditinstitut	39 418 000	39 922 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-25 981 000	-13 048 000	
		13 437 000	26 874 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 898 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	102 000 000	102 000 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	68 242	23 239
	Värme	45 317	44 720
	Extern revisor	12 500	0
	Ränta	93 693	51 995
	Avgifter och hyror	309 270	270 397
	Övr. upplupna kostnader Slättö	986 201	1 236 155
	Bredband	35 781	0
		1 551 004	1 626 505

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

På grund av att föreningen kommer att öka avgifterna under våren 2023 avvaktar föreningen alla större investeringar.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Louise Sigurdsdotter
Ordförande

Alfred Andersson
Ledamot

Jonathan Schalk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torghusen Uppsala
Org.nr. 769634-4683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torghusen Uppsala för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 huruvida 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. 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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Torghusen Uppsala för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, eller
- 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.

Anmärkning

Årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Årsstämman 2022 avseende räkenskapsåret 2021 kunde inte hållas inom denna tid då årsredovisningen för 2021 inte kunde tas fram i lagstadgad tid på grund av förvaltarens kapacitetsbrist.

STOCKHOLM 2023 enligt digital signering

BDO MÄLARDALEN AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se