



**MBF**

MÄLARDALENS  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF TORNTRÄDGÅRDEN*

*2023*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen TORNTRÄDGÅRDEN

Tid: Måndagen den 10 juni 2024, kl. 19:00

Plats: På gården

## Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Torsträdgården**  
**Org nr 769631-4199**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning, avseende föreningens åttonde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

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

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 12 juni 2023 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lars Erik Marklund	Ordförande	2024
Bengt Bohman	Ledamot	2024
Mikael Sjölander	Ledamot	2025
Susanne Källberg	Ledamot	2024
Anneli Cauwenhed	Ledamot	2025
Kai Pirilä	Suppleant	2024
Bo Lilje	Suppleant	2024
Jemima Bentham	Suppleant	2024
Magnus Boström	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningsstämman reserverade oförändrat arvode, ett prisbasbelopp, 52 500 kr exkl. arbetsgivaravgifter, i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själva om fördelningen.

Till valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Göran Axelsson (sammankallade) och Jens Karström.

Föreningen är ägare till fastigheten Kvarngärdet 1:34 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 72 lägenheter, total boarea ca. 5 368 m<sup>2</sup>. Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen disponerar över 54 parkeringsplatser i garage.

Nybyggnadsår och värdeår 2018. Föreningen är befriad från fastighetsskatt/avgift i 15 år från värdeåret. Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Under året har fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Kvarngärdet 68:1 (Brf Toroträdgården 2) och Kvarngärdet 68:2 (Brf Toroträdgården 3). Gemensamhetsanläggningen omfattar anordning för avledande av dagvatten, förgårdsmark, köryta, gård, cykelverkstad, garage med tillhörande tekniska anläggningar, cykelparkering och belysning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har avtal med MBF avseende ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med UBC gällande fastighetsskötsel samt med Städgruppen avseende lokalvård.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

### Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	4 648 483	4 439 461	4 592 386	4 610 249
Resultat efter finansiella poster	kr	-814 433	131 247	481 486	693 808
Soliditet	%	77	77	77	76
Likviditet	%	171	51	41	42
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	649	649	649	649
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	701			
Skuldsättning per kvm	kr	9 547	9 619	9 906	10 192
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	12 411	12 504	12 877	13 249
Energikostnad per kvm	kr	139	115	115	76
Räntekänslighet (grundavgift)	%	19,1	19,3	19,8	20,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	17,7			
Sparande per kvm	kr	125	256	301	329
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	80,95			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

### Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Föreningen valde att höja avgiften med 10 % från 2024-01-01 (se not 2).

## Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	136 972 000	91 306 000	510 260	1 158 808	131 247
Reservering till yttre fond			161 140	-161 140	
Ianspråktagande av yttre fond			-39 875	39 875	
Balansering av föregående års resultat				131 247	-131 247
Årets resultat					<u>-814 433</u>
Belopp vid årets utgång	136 972 000	91 306 000	631 525	1 168 790	-814 433

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 168 790
Årets resultat	-814 433
	<u>354 357</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	161 140
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-82 500
I ny räkning balanseras	275 717
	<u>354 357</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-814 433
Dispositioner	-78 640
	<u>-893 073</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 710 165

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	4 648 483	4 439 461
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 648 483</b>	<b>4 439 461</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 990 087	-1 507 035
Periodiskt underhåll	5	-82 500	-39 875
Övriga externa kostnader	6	-224 173	-188 555
Arvoden och personalkostnader	7	-62 474	-61 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 607 009	-1 613 210
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 966 243</b>	<b>-3 410 565</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>682 240</b>	<b>1 028 896</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	22 724	1 400
Räntekostnader		-1 519 397	-899 049
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 496 673</b>	<b>-897 649</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-814 433</b>	<b>131 247</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-814 433</b>	<b>131 247</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-814 433	131 247
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		82 500	39 875
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-161 140	-161 140
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-893 073</b>	<b>9 982</b>

**Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

1, 2

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

292 748 668

294 442 489

*Summa materiella anläggningstillgångar*

292 748 668

294 442 489

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

1 680 726

2 100 908

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

1 680 726

2 100 908

**Summa anläggningstillgångar**

**294 429 394**

**296 543 397**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

28

10

Övriga fordringar

10

420 842

420 445

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

205 823

145 629

Klientmedel i SHB

1 911 437

814 281

*Summa kortfristiga fordringar*

2 538 130

1 380 365

**Summa omsättningstillgångar**

**2 538 130**

**1 380 365**

**Summa tillgångar**

**296 967 524**

**297 923 762**



**Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter  
Fond för yttre underhåll

228 278 000

228 278 000

631 525

510 260

*Summa bundet eget kapital*

228 909 525

228 788 260

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat  
Årets resultat

1 168 790

1 158 808

-814 433

131 247

*Summa fritt eget kapital*

354 357

1 290 055

**Summa eget kapital**

**229 263 882**

**230 078 315**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12

49 382 000

25 040 000

**Summa långfristiga skulder**

**49 382 000**

**25 040 000**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12

17 240 000

42 082 000

Leverantörsskulder

208 807

67 466

Skatteskulder

5 174

5 640

Övriga skulder

13

35 904

43 542

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

831 757

606 799

**Summa kortfristiga skulder**

**18 321 642**

**42 805 447**

**Summa eget kapital och skulder**

**296 967 524**

**297 923 762**

**Kassaflödesanalys**

**2023-01-01**      **2022-01-01**  
**-2023-12-31**      **-2022-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster	682 240	1 028 896
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	1 607 009	1 613 210
Erhållen ränta	22 724	1 400
Erlagd ränta	-1 519 397	-899 048
	<b>792 576</b>	<b>1 744 458</b>

Ökning/minskning kundfordringar	0	23 758
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-60 609	59 899
Ökning/minskning leverantörsskulder	141 341	-74 048
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	216 853	-27 004

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**      **1 090 161**      **1 727 063**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	86 813	-260 438
Återbetalning investeringsmoms	420 182	420 182

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**      **506 995**      **159 744**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld	-500 000	-2 000 000
---------------------	----------	------------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**      **-500 000**      **-2 000 000**

**Årets kassaflöde**      **1 097 156**      **-113 193**  
**Likvida medel vid årets början**      **814 281**      **927 475**

**Likvida medel vid årets slut**      **1 911 436**      **814 281**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Avsättning till yttre underhåll*

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år (tom 2138)
Porttelefoni	10 år (tom 2030)
Brytskydd	10 år (tom 2030)
Laddpunkter	15 år (tom 2036)

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

*Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen beslutade att höja årsavgiften med 10 % från 2024-01-01.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3      Nettoomsättning**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 483 564	3 483 564
Hyror parkering	585 820	580 608
Uppvärmningsavgifter	31 624	49 861
Vattenavgifter	89 340	98 426
Elavgifter	31 501	14 016
Kabel-TV avgifter	190 080	190 080
Övriga intäkter	236 553	22 882
	<hr/>	<hr/>
Brutto	4 648 482	4 439 437
Hysesförluster vakanser parkering	0	24
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>4 648 482</u></b>	<b><u>4 439 461</u></b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	172 782	105 056
Reparationer, löpande underhåll	139 801	100 756
Elavgifter	261 217	148 246
Uppvärmning	407 014	353 484
Vatten och avlopp	299 611	297 752
Renhållning	135 535	115 541
Försäkringar	63 259	55 945
Avgift till gemensamhetsanläggning	243 752	67 500
Kabel-TV/Internet	186 684	186 610
Övriga fastighetskostnader	18 432	14 145
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	62 000	62 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 990 087</u></b>	<b><u>1 507 035</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arbete hiss	82 500	0
OVK	0	39 875
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>82 500</u></b>	<b><u>39 875</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Hyra av lokal	3 040	960
Förbrukningsinventarier	0	63
Kommunikation	7 200	5 400
Porto	44	0
Revision	30 000	16 600
Ekonomisk och administrativ förvaltning	91 185	121 220
Övriga förvaltningskostnader	16 236	7 224
Övriga externa tjänster	69 608	20 354
Medlems- och föreningsavgifter	6 860	16 734
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>224 173</u></b>	<b><u>188 555</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	52 500	52 200
Sociala kostnader	9 974	9 690
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>62 474</u></b>	<b><u>61 890</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	22 274	1 228
Övriga ränteintäkter	450	172
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>22 724</u></b>	<b><u>1 400</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	192 950 008	192 689 570
Inköp	0	260 438
Omklassificering momsfordran	0	-2 941 272
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 950 008	190 008 736
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 442 927	-4 829 717
Årets avskrivningar	-1 607 009	-1 613 210
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 049 936	-6 442 927
Årets justeringar	-86 812	0
Utgående planenligt värde	<u>181 871 988</u>	<u>183 565 809</u>
Mark		
Utgående planenligt värde	110 876 680	110 876 680
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>292 748 668</u></b>	<b><u>294 442 489</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	159 200 000	159 200 000
Taxeringsvärde mark	61 000 000	61 000 000
	<hr/>	<hr/>
	220 200 000	220 200 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	214 000 000	214 000 000
Lokaler	6 200 000	6 200 000
	<hr/>	<hr/>
	220 200 000	220 200 000

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	660	263
Övriga fordringar	420 182	420 182
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>420 842</u></b>	<b><u>420 445</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,75	2027-03-30	24 742 000
Stadshypotek	0,91	2026-09-29	25 040 000
Stadshypotek	4,75	2024-04-02	16 840 000
Summa skulder till kreditinstitut			66 622 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-400 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-16 840 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			49 382 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			64 622 000

**Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	75 122 000	75 122 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>75 122 000</u></b>	<b><u>75 122 000</u></b>



Brf Tornträdgården  
769631-4199

15(15)

**Not 13      Övriga skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Moms	35 904	43 542
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>35 904</u></b>	<b><u>43 542</u></b>

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Lars Erik Marklund  
Ordförande

Bengt Bohman

Mikael Sjölander

Susanne Källberg

Anneli Cauwenhed

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## LARS ERIK MARKLUND Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-20 07:47:01 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Erik Andreas Marklund

Datum

Lars Erik Marklund

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.79.172.182

## BENGT BOHMAN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-20 09:17:44 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Olof Bohman

Datum

Bengt Bohman

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 217.213.139.26

## MIKAEL SJÖLANDER Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-22 20:21:30 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Mikael Sjölander

Datum

Mikael Sjölander

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.227.200.119

## SUSANNE KÄLLBERG Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-22 11:35:09 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNE KÄLLBERG

Datum

Susanne Källberg

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 195.252.3.102

## ANNELI CAUWENHED Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-25 09:17:31 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Birgit Anneli Cauwenhed

Datum

Anneli Cauwenhed

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 158.174.237.94

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-04-26 11:08:30 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Datum

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.119

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torsträdgården.

Org.nr 769631-4199.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torsträdgården för räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 maj 2023 med omodifierat uttalande i *Rapport om årsredovisningen*.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Torsträdgården för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 trygghetssätt.

### Revisorans ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**EMIL NILLSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Emil Nilsson

***2024-04-26 11:09:13 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.119