

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 TorgEtt

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia GA:1. Föreningens andel är 2,37 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

Styrelsen

| | |
|----------------------------|------------|
| Bengt Nilsson | Ordförande |
| Daniel Carl Mikael Ekström | Ledamot |
| Mariann Frank | Ledamot |
| Emma Latific | Ledamot |
| Erfan Jalilian | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|-------------------|------------------|-------------------|
| Karolina Lövström | Ordinarie Extern | BDO Mälardalen AB |
|-------------------|------------------|-------------------|

Valberedning

Favad Kazemi
Patrik Witten

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-27. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Fålen 4 | 2014 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

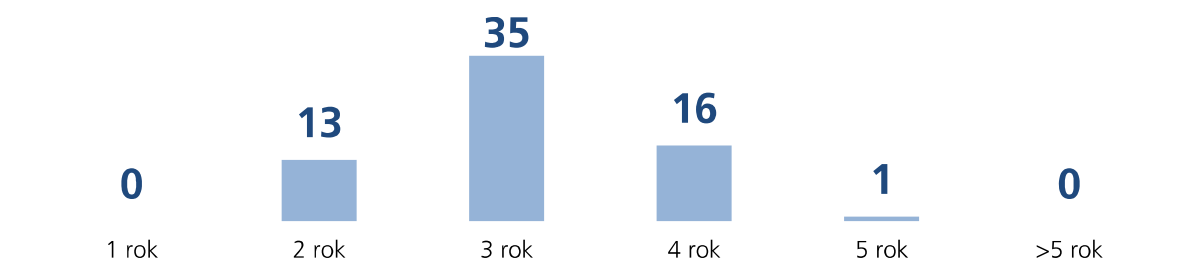
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 835 m², varav 5 228 m² utgör boyta och 1 607 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------------|--------------------|------------|
| Cafe | 48 m ² | 2023-10-01 |
| Livsmedelsaffär | 482 m ² | 2023-09-30 |
| Skrädderi/kemtvättsinlämning | 45 m ² | 2024-10-01 |
| Kyrklig verksamhet | 72 m ² | 2025-09-30 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|--------------------------------------|-------------------|
| Övernattningslägenhet Styrelserum | Bokas nu i Boappa |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|------|-----------------------|
| Byte av bredband/TV leverantör | 2022 | från Telia till Ownit |
| Installerat LED-belysning på innergård | 2022 | |
| Spolning av avloppsstammar | 2022 | mars |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

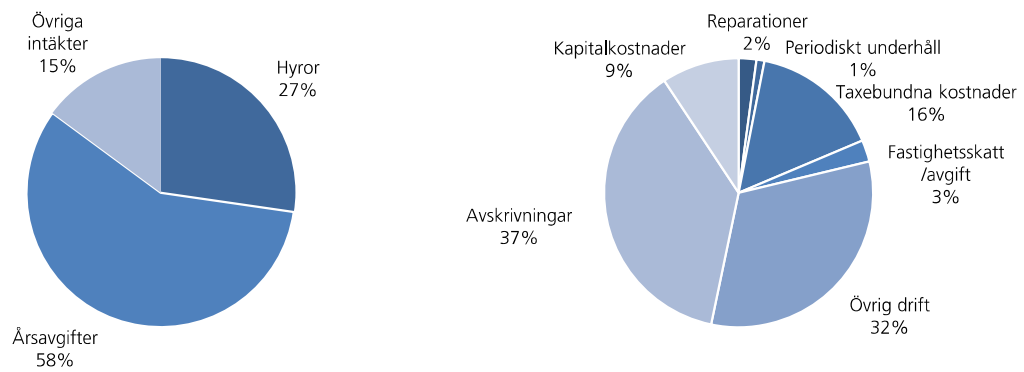
| Avtal | Leverantör |
|---------------------------------------|--------------------|
| Ekonomisk Förvaltning | SBC |
| Teknisk Förvaltning | Svefab |
| Parkeringsförvaltning | Aimo Park |
| Städning av trappor och allmänna ytor | Silux Fastighet AB |
| Snöröjning och trädgårdsskötsel | Veterankraft |
| Service på Entréportar | BMA |
| Insamling av restprodukter | PreZero |
| Premiumavtal hissar | Kone |
| Service värmepump | Team Wählin |
| Mätning av varmvatten | Brunata |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 272 904 | 1 903 607 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 6 035 609 | 5 968 622 |
| Finansiella intäkter | 4 871 | 147 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 64 770 | 29 042 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 130 330 | 0 |
| | 6 235 580 | 5 997 811 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar | 2 935 341 | 2 812 241 |
| Finansiella kostnader | 515 169 | 308 202 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 73 426 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 2 590 000 | 2 440 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 68 071 |
| | 6 113 935 | 5 628 514 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 394 549 | 2 272 904 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 121 645 | 369 297 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ytterligare 8 laddboxar har installerats i garaget. Föreningen har nu totalt 18 laddboxar.

Byte av leverantör av bredband/kabel-TV från Telia till Ownit. Ökad hastighet till 1000/1000 Mbit/s och lägre kostnad.

Byggt om belysningen på innergården till LED. Bytt ut de sista halogenstrålkastarna i entréerna till LED.

Förbättrat skalskyddet genom att ta bort portkoden och aktivera porttelefonen. Även nya taggar har införskaffats.

Tecknat avtal med Alldoor för service av garageporten. Under garantitiden ansvarade JM för servicen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 114
Tillkommande medlemmar: 26
Avgående medlemmar: 28
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 668 | 668 | 668 | 668 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 024 | 977 | 975 | 965 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 10 712 | 11 207 | 11 674 | 12 163 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 54 | 34 | 31 | 32 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 49 | 46 | 23 | 54 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 17 | 22 | 12 | 12 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 75 | 45 | 61 | 77 |
| Soliditet (%) | 75 | 75 | 74 | 73 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 535 | 800 | 900 | 612 |
| Nettoomsättning (tkr) | 6 025 | 5 954 | 5 784 | 5 841 |

Yttypgifter enligt taxeringsbesked, 5 228 m² bostäder och 1 607 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 | 122 045 000 | 0 | 0 | 122 045 000 |
| Upplåtelseavgifter | 49 995 000 | 0 | 0 | 49 995 000 |
| Fond för yttre underhåll | 2 011 473 | 628 356 | -241 354 | 1 624 471 |
| S:a bundet eget kapital | 174 051 473 | 628 356 | -241 354 | 173 664 471 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 1 433 716 | -628 356 | 1 041 772 | 1 020 299 |
| Årets resultat | 535 333 | 535 333 | -800 418 | 800 418 |
| S:a fritt eget kapital | 1 969 049 | -93 023 | 241 354 | 1 820 718 |
| S:a eget kapital | 176 020 522 | 535 333 | 0 | 175 485 189 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 535 333 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 2 062 072 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -628 356 |
| summa balanserat resultat | 1 969 049 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

| |
|------------------|
| 55 475 |
| 2 024 524 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 025 330 | 5 954 213 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 10 279 | 14 408 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 035 609 | 5 968 622 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 483 764 | -2 480 766 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -322 723 | -246 609 |
| Personalkostnader | Not 6 | -128 854 | -84 866 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 054 638 | -2 047 907 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 989 978 | -4 860 149 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 045 631 | 1 108 473 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 871 | 147 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -515 169 | -308 202 |
| Summa finansiella poster | | -510 298 | -308 055 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 535 333 | 800 418 |
| ÅRETS RESULTAT | | 535 333 | 800 418 |

Balansräkning

TILLGÅNGAR**2022-12-31****2021-12-31****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader Not 8,13 230 504 840 232 486 052

Summa materiella anläggningstillgångar 230 504 840 232 486 052**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****230 504 840****232 486 052****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****Kortfristiga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar 20 618 0

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 2 500 748 2 424 850

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10 269 401 309 042

Summa kortfristiga fordringar 2 790 767 2 733 892**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****2 790 767****2 733 892****SUMMA TILLGÅNGAR****233 295 607****235 219 944**

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 172 040 000 | 172 040 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 2 011 473 | 1 624 471 |
| Summa bundet eget kapital | | 174 051 473 | 173 664 471 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 433 716 | 1 020 299 |
| Årets resultat | | 535 333 | 800 418 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 969 049 | 1 820 718 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 176 020 522 | 175 485 189 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 56 000 000 | 58 590 000 |
| Leverantörsskulder | | 169 245 | 213 925 |
| Skatteskulder | | 249 830 | 210 620 |
| Övriga skulder | | 133 775 | 147 275 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 722 236 | 572 935 |
| Summa kortfristiga skulder | | 57 275 085 | 59 734 755 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 233 295 607 | 235 219 944 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

| Avskrivningar | 2022 | 2021 |
|---------------|----------|--------|
| Byggnader | 120 år | 120 år |
| Elanläggning | 10-15 år | 15 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 490 884 | 3 490 884 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 1 430 893 | 1 363 921 |
| Hyror lokaler | 214 969 | 206 694 |
| Bredbandsintäkter | 135 720 | 171 600 |
| Varmvattenintäkter | 189 582 | 158 779 |
| Elintäkter laddstolpe moms | 18 727 | 3 772 |
| Parkering | 477 708 | 537 840 |
| Överlåtelse/pantsättning | 31 637 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 0 | 1 983 |
| Gästlägenhet | 35 200 | 18 750 |
| Öresutjämning | 10 | -9 |
| | 6 025 330 | 5 954 213 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2022 | 2021 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter | 10 279 | 14 408 |
| | 10 279 | 14 408 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 67 407 | 68 527 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 15 925 | 6 539 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 0 | 880 |
| | Städning entreprenad | 81 986 | 108 514 |
| | Städning enligt beställning | 9 864 | 0 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 32 727 | 46 275 |
| | Sotning | 0 | 77 188 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 3 692 |
| | Hissbesiktning | 9 377 | 5 715 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 3 075 |
| | Gemensamma utrymmen | 3 362 | 16 979 |
| | Sophantering | 0 | 3 487 |
| | Gård | 4 677 | 7 635 |
| | Serviceavtal | 126 114 | 104 898 |
| | Förbrukningsmateriel | 26 938 | 50 012 |
| | | 378 377 | 503 417 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 5 596 |
| | Lokaler | 0 | 15 925 |
| | Gemensamma utrymmen | 3 870 | 0 |
| | Sophantering/återvinning | 0 | 1 452 |
| | Entré/trapphus | 9 064 | 24 805 |
| | Lås | 0 | 1 709 |
| | VVS | 33 407 | 2 443 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 7 502 |
| | Ventilation | 0 | 10 284 |
| | Elinstallationer | 17 954 | 0 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 27 791 | 0 |
| | Hiss | 23 148 | 0 |
| | Garage/parkering | 0 | 13 308 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 6 714 |
| | Vattenskada | 3 469 | 0 |
| | | 118 703 | 89 737 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | VVS | 49 980 | 0 |
| | Elinstallationer | 0 | 241 354 |
| | Bredband | 5 495 | 0 |
| | | 55 475 | 241 354 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 367 046 | 231 760 |
| | Värme | 335 151 | 312 086 |
| | Vatten | 119 198 | 148 737 |
| | Sophämtning/renhållning | 32 420 | 29 269 |
| | | 853 814 | 721 852 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 73 331 | 66 731 |
| | Tomträttsavgäld | 773 900 | 773 900 |
| | Samfällighetsavgift | 85 644 | -21 535 |
| | | 932 875 | 819 096 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 144 520 | 105 310 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 483 764 | 2 480 766 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Tele- och datakommunikation | 156 483 | 127 902 |
| | Inkassering avgift/hyra | 453 | 425 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 18 513 | 36 669 |
| | Föreningskostnader | 16 333 | 441 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 431 |
| | Förvaltningsarvode | 57 015 | 51 743 |
| | Administration | 49 908 | 5 267 |
| | Korttidsinventarier | 6 133 | 5 547 |
| | Konsultarvode | 11 136 | 11 535 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 750 | 6 650 |
| | | 322 723 | 246 609 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 101 600 | 67 000 |
| | Sociala kostnader | 27 254 | 17 866 |
| | | 128 854 | 84 866 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
| | Byggnad | 2 043 304 | 2 043 304 |
| | Förbättringar | 11 334 | 4 603 |
| | | 2 054 638 | 2 047 907 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 245 251 047 | 245 251 047 |
| | Nyanskaffningar | 73 426 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 245 324 472 | 245 251 047 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -12 764 994 | -10 717 087 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -2 054 638 | -2 047 907 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -14 819 632 | -12 764 994 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 230 504 840 | 232 486 052 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 148 000 000 | 111 200 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 61 452 000 | 59 331 000 |
| | | 209 452 000 | 170 531 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 195 000 000 | 160 000 000 |
| | Lokaler | 14 452 000 | 10 531 000 |
| | | 209 452 000 | 170 531 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Skattekonto | 106 165 | 106 966 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 339 821 | 1 222 791 |
| | Fordringar | 0 | 44 980 |
| | Fordringar kreditfakturer | 34 | 0 |
| | Räntekonto hos SBC | 1 054 728 | 1 050 113 |
| | | 2 500 748 | 2 424 850 |
| Not 10 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Försäkring | 75 926 | 73 331 |
| | Förutbetald tomträttsavgäld | 193 475 | 193 475 |
| | Tele och datakommunikation | 0 | 42 236 |
| | | 269 401 | 309 042 |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Vid årets början | 1 624 471 | 1 218 923 |
| | Reservering enligt stadgar | 628 356 | 467 957 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -241 354 | -62 409 |
| | Vid årets slut | 2 011 473 | 1 624 471 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|-----------|--|------------|-------------------|-------------------|-------------|
| | | 2022-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | ändringsdag |
| | Nordea | 2,920 % | 13 800 000 | 13 800 000 | 2023-12-12 |
| | Nordea | 2,914 % | 14 000 000 | 16 000 000 | 2023-12-11 |
| | Nordea | 2,726 % | 14 000 000 | 14 000 000 | 2023-11-17 |
| | Nordea | 2,905 % | 14 200 000 | 14 790 000 | 2023-12-01 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 56 000 000 | 58 590 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -56 000 000 | -58 590 000 | |
| | | | 0 | 0 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 000 000 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 belåning har bekräftats hos bank.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|--------------------|------------------------|------------|
| | | Fastighetsinteckningar | 73 200 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------|--|----------------|------------|
| | | Arvoden | 96 600 |
| Sociala avgifter | 30 352 | 20 423 | |
| Ränta | 131 678 | 12 647 | |
| Avgifter och hyror | 463 606 | 474 865 | |
| | 722 236 | 572 935 | |

| Not 15 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|--------|---------------------------------------|
|--------|---------------------------------------|

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Bengt Nilsson
Ordförande

Daniel Carl Mikael Ekström
Ledamot

Mariann Frank
Ledamot

Emma Latific
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf TorgEtt
Org.nr. 769625-2282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf TorgEtt 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 upphöra med 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 Brf TorgEtt för år 2022 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 "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 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.

Stockholm enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

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