



# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tor 41

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 2018 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Henrik Alm	Ordförande
Alexander Andersson	Ledamot
Robin Klang	Ledamot
Anujin Odsuren	Ledamot
Maria Zaphiropoulos	Ledamot
Ulf Jerry Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Magnus Hamberg	Ordinarie Extern	Parsells Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	---------------------------

#### Valberedning

Kai Jokitulppo  
Patrik Almqvist

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gjutaren Mindre 10	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

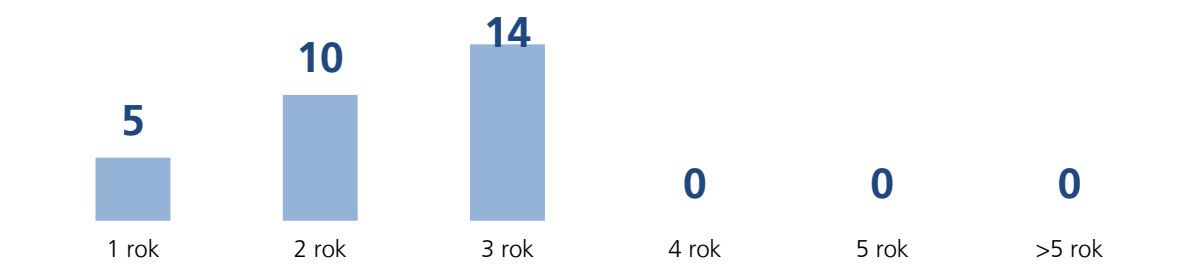
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 228 m<sup>2</sup>, varav 1 728 m<sup>2</sup> utgör boyta och 500 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Teater	500 m <sup>2</sup>	2024-09

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	2 tvättmaskiner + 1 torktumlare + 1 torkskåp
Cykelrum i källare	
Soprum	
Innergård	
Källare	Förråd

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av koddosa	2022	Budget 6,000 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte ventilationsaggregat i lokal, kan innebära större investering och arbete	2023	Budget 1200000 kr
Spolning stammar	2024	Budget 40,000 kr
Elcentral U.C.	2024	Budget 30,000 kr

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlund Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	SBC

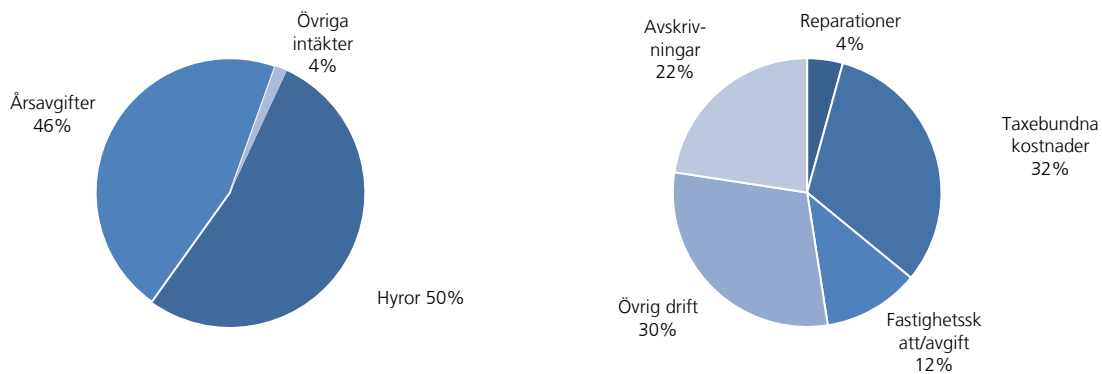
### Föreningens ekonomi

Föreningen har en god kassa med täckning för planerade arbeten i underhållsplanen. Föreningen har under året följt höjningarna i driftskostnader som skett till följd av omvärldsläget och bedömt att det ej varit nödvändigt att höja avgifterna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 420 743</b>	<b>7 045 627</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 660 518	1 617 328
Finansiella intäkter	4 582	235
Minskning kortfristiga fordringar	135 792	36 476
Ökning av kortfristiga skulder	165 703	0
	<b>1 966 595</b>	<b>1 654 040</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 086 543	1 202 347
Finansiella kostnader	284	3 606
Minskning av långfristiga skulder	0	4 047 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	25 471
	<b>1 086 827</b>	<b>5 278 923</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 300 511</b>	<b>3 420 743</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>879 768</b>	<b>-3 624 884</b>

\*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

Föreningen har tillsammans med hyresgästen Teater Giljotin bestämt att skjuta på upprustningen av ventilationslösningen i teaterns lokal. Då det passade teaterns verksamhet bättre. Upprustningen kommer ske sommaren 2023.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	448	448	439	438
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 634	1 418	1 458	1 469
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	0	0	2 395	2 450
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	13	13	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	126	124	115	105
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	27	26	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	0	2	22	23
Soliditet (%)	98	99	91	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	262	95	128	231
Nettoomsättning (tkr)	1 657	1 579	1 537	1 592

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 728 m<sup>2</sup> bostäder och 500 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	47 412 918	0	0	47 412 918
Upplåtelseavgifter	6 744 814	0	0	6 744 814
Fond för yttre underhåll	1 268 184	267 936	0	1 000 248
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>55 425 916</b>	<b>267 936</b>	<b>0</b>	<b>55 157 980</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 548 709	-267 936	95 438	-3 376 211
Årets resultat	262 100	262 100	-95 438	95 438
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-3 286 609</b>	<b>-5 836</b>	<b>0</b>	<b>-3 280 773</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>52 139 307</b>	<b>262 100</b>	<b>0</b>	<b>51 877 207</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	262 100
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 280 772
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-267 936
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 286 608</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 286 608</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 656 805	1 578 523
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 713	38 805
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 660 518</b>	<b>1 617 328</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-884 591	-1 034 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 475	-95 591
Personalkostnader	Not 6	-63 476	-71 935
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-316 173	-316 173
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 402 716</b>	<b>-1 518 520</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>257 802</b>	<b>98 808</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 582	235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284	-3 606
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>4 298</b>	<b>-3 370</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>262 100</b>	<b>95 438</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>262 100</b>	<b>95 438</b>



## Balansräkning

### TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader Not 8,11 48 756 440 49 072 613

**Summa materiella anläggningstillgångar 48 756 440 49 072 613**

#### SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

**48 756 440**

**49 072 613**

#### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

##### Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar 1 507 0

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 2 055 802 1 313 168

**Summa kortfristiga fordringar 2 057 309 1 313 168**

#### KASSA OCH BANK

Kassa och bank 2 255 493 2 255 658

**Summa kassa och bank 2 255 493 2 255 658**

#### SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

**4 312 802**

**3 568 826**

#### SUMMA TILLGÅNGAR

**53 069 242**

**52 641 439**

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	54 157 732	54 157 732
Fond för yttre underhåll	Not 10 1 268 184	1 000 248
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>55 425 916</b>	<b>55 157 980</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-3 548 709	-3 376 211
Årets resultat	262 100	95 438
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 286 609</b>	<b>-3 280 773</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>52 139 307</b>	<b>51 877 207</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	72 351	134 412
Skatteskulder	163 171	295 432
Övriga skulder	251 938	197 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 442 475	137 182
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>929 935</b>	<b>764 232</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>53 069 242</b>	<b>52 641 439</b>

## 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 periodiseringar 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	100 år	100år
Fastighetsförbättringar	100 år	100år
Markanläggning	50 år	50år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	757 324	757 324
Hyror lokaler momspliktiga	879 043	763 029
Hyresrabatt	-45 000	0
Varmvattenintäkter	59 115	58 130
Överlåtelse/pantsättning	6 280	0
Öresutjämning	44	40
	<b>1 656 805</b>	<b>1 578 523</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	0	38 805
Övriga intäkter	3 713	0
	<b>3 713</b>	<b>38 805</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 295	32 293
	Fastighetsskötsel beställning	514	3 844
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	20 552	18 847
	Snöröjning/sandning	18 152	24 762
	Städning entreprenad	56 172	40 175
	Städning enligt beställning	0	22 950
	Mattvätt/Hyrmattor	5 279	4 953
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	19 043
	Hissbesiktning	4 223	0
	Bevakning	8 598	16 689
	Gemensamma utrymmen	487	1 522
	Sophantering	1 785	0
	Serviceavtal	15 938	11 153
	Förbrukningsmateriel	259	0
	Teleport/hissanläggning	3 343	3 343
	Brandskydd	0	23 520
		<b>168 598</b>	<b>223 093</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	34 862
	Lokaler	770	14 587
	Tvättstuga	19 414	29 837
	Entré/trapphus	0	63 700
	VVS	0	7 664
	Ventilation	5 438	2 980
	Hiss	32 662	2 459
	Vattenskada	2 821	0
		<b>61 104</b>	<b>156 090</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	40 129	28 967
	Värme	279 904	276 441
	Vatten	64 315	60 425
	Sophämtning/renhållning	60 098	57 280
		<b>444 445</b>	<b>423 113</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	41 384	78 751
	Kabel-TV	5 889	5 623
		<b>47 273</b>	<b>84 374</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>163 171</b>	<b>148 151</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>884 591</b>	<b>1 034 821</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	938	1 223
	Tele- och datakommunikation	904	713
	Inkassering avgift/hyra	1 398	1 470
	Revisionsarvode extern revisor	24 481	25 035
	Föreningskostnader	0	5 564
	Styrelseomkostnader	5 500	0
	Studieverksamhet	1 194	0
	Förvaltningsarvode	43 636	42 705
	Administration	15 960	5 838
	Konsultarvode	39 395	8 044
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 000
		<b>138 475</b>	<b>95 591</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 300	54 740
	Sociala kostnader	15 176	17 195
		<b>63 476</b>	<b>71 935</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	201 787	201 787
	Förbättringar	105 699	105 699
	Markanläggning	8 688	8 688
		<b>316 173</b>	<b>316 173</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	53 043 205	53 043 205
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>53 043 205</b>	<b>53 043 205</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 970 592	-3 654 418
	Årets avskrivningar enligt plan	-316 173	-316 173
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 286 765</b>	<b>-3 970 592</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>48 756 440</b>	<b>49 072 613</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 860 257	21 860 257
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 512 000	20 984 000
	Taxeringsvärde mark	63 800 000	54 400 000
		<b>89 312 000</b>	<b>75 384 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	77 400 000	64 800 000
	Lokaler	11 912 000	10 584 000
		<b>89 312 000</b>	<b>75 384 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	943	148 083
	Momsavräkning	9 841	0
	Klientmedel hos SBC	991 228	373 869
	Räntekonto hos SBC	1 053 790	791 215
		<b>2 055 802</b>	<b>1 313 168</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 000 248	774 096
	Reservering enligt stadgar	267 936	226 152
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 268 184</b>	<b>1 000 248</b>

<b>Not 11</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

<b>Not 12</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	97 980	49 680
	Sociala avgifter	30 785	15 609
	Avgifter och hyror	313 710	71 893
		<b>442 475</b>	<b>137 182</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Mindre justeringar i teaterns lokal planeras efter genomförd brandskyddskontroll.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Henrik Alm  
Ordförande

Alexander Andersson  
Ledamot

Robin Klang  
Ledamot

Anujin Odsuren  
Ledamot

Maria Zaphiropoulos  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Magnus Hamberg  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Tor 41

Org.nr 769605-8622

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tor 41 för räkenskapsåret 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 2022-12-31 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 för föreningen.

### *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

# PARSELLS

## REVISIONSBYRÅ AB

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 Tor 41 för räkenskapsåret 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.

# PARSELLS

## REVISIONSBYRÅ AB

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parsells Revisionsbyrå AB

---

Magnus Hamberg  
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](http://www.sbc.se)