

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Torsträdgården 2

769635-3643

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torsträdgården 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte annat anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## 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.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen är ägare till fastigheten Kvarngärdet 68:1 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 51 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 3 450 m<sup>2</sup> och biarea. Föreningen disponerar över 28 parkeringsplatser varav 28 i garage. Av dessa p-platser är åtta försedda med laddstolpar för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns det utrymme för källsortering av sopor, barnvagns och rullstolsförråd samt städrum.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Kvarngärdet GA:35 tillsammans med Kvarngärdet 1:34 (Brf Torsträdgården) och Kvarngärdet 68:2 (Brf Torsträdgården 3) Gemensamhetsanläggningen omfattar parkeringsgarage, innergård och interngata samt ytor mot gata, dagvatten- och dräneringsledningar. Föreningen har 24,1 andelar i gemensamhetsanläggningen av totalt 100 andelar.

Föreningen skall från och med övertagande av gemensamhetsanläggningen svara för de på Fastigheten belöpande kostnaderna för gemensamhetsanläggningen. Från tillträdesdagen till övertagande svarar Entreprenören för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Föreningen ersätter Entreprenören mot ett arvode av 50 000 inklusive moms per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inklusive administration.

#### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus.

### *Genomförda åtgärder*

Installationen av åtta laddstolpar.

### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

### *Föreningens skattemässiga status*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetskatt*

Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

### ***Förvaltning***

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2023 är Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB.

### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för teknisk förvaltning. Avtalet gäller till den 1 oktober 2023.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 36 000 kronor per år.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har skett under året.



### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2018.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, tkr	2 911	2 936	2 905
Resultat efter finansiella poster, tkr	-99	241	282
Soliditet (%)	76,25	75,79	75,27
Årsavgift/m <sup>2</sup> boarea kr	700	700	700
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea, kr	52 526	52 841	53 157
Lån per m <sup>2</sup> boarea, kr	12 403	12 884	13 232
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,28	1,00	1,00
Fastighetens belåningsgrad (%)	23,60	24,10	24,60

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 48 kr/m<sup>3</sup>

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	82 933 000	55 296 000	133 278	285 391	240 832
Disposition av föregående års resultat:			103 500	137 332	-240 832
Årets resultat					-98 725
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>82 933 000</b>	<b>55 296 000</b>	<b>236 778</b>	<b>422 723</b>	<b>-98 725</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	422 723
Årets förlust	-98 725
	<b>323 998</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	103 500
I ny räkning överföres	220 498
	<b>323 998</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 911 363	2 936 344
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 911 363</b>	<b>2 936 344</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-898 687	-775 722
Övriga externa kostnader	4	-360 149	-291 511
Personalkostnader	5	-103 368	-93 871
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 095 684	-1 088 796
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 457 888</b>	<b>-2 249 900</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>453 475</b>	<b>686 444</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		495	425
Räntekostnader och liknande resultatposter		-552 695	-446 037
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-552 200</b>	<b>-445 612</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-98 725</b>	<b>240 832</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-98 725</b>	<b>240 832</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-98 725</b>	<b>240 832</b>

## Balansräkning

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6, 12	181 213 612	182 302 408
Inventarier, verktyg och installationer	7	61 987	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>181 275 599</b>	<b>182 302 408</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**181 275 599                      182 302 408**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 234	56 310
Övriga fordringar	8	626 801	762 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	109 542	137 496
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>738 577</b>	<b>956 647</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**738 577                      956 647**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**182 014 176                      183 259 055**

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		138 229 000	138 229 000
Fond för yttre underhåll		236 778	133 278
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>138 465 778</b>	<b>138 362 278</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		422 723	285 391
Årets resultat		-98 725	240 832
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>323 998</b>	<b>526 223</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>138 789 776</b>	<b>138 888 501</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	42 139 750	28 434 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 139 750</b>	<b>28 434 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	649 000	15 417 000
Leverantörsskulder		38 635	75 171
Skatteskulder		60 280	56 420
Övriga skulder		6 240	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	330 495	387 963
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 084 650</b>	<b>15 936 554</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

182 014 176 183 259 055



## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-98 725	240 832
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 095 684	1 088 796
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>996 959</b>	<b>1 329 628</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	54 076	-56 310
Förändring av kortfristiga fordringar	27 954	-32 012
Förändring av leverantörsskulder	-36 536	27 578
Förändring av kortfristiga skulder	-75 658	81 581
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>966 795</b>	<b>1 350 465</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-68 875	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-68 875</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 062 250	-1 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 062 250</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-164 330</b>	<b>150 465</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	762 841	612 376
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>598 511</b>	<b>762 841</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Övrigt

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 278 692	2 278 692
Årsavgifter bredband	134 640	134 640
Hyror garage	427 198	398 800
Varmvatten	48 257	62 279
Hysesintäkter övriga objekt	800	400
Andrahandsuthyrning	5 232	15 893
Övriga fakturerade kostnader	8 000	45 669
Elförbrukning	8 565	0
Öres- och kronutjämning	-21	-29
	<b>2 911 363</b>	<b>2 936 344</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El	187 798	136 450
Värme	223 356	221 363
Vatten	138 346	135 642
Avfallshantering	97 694	100 747
Reparation och underhåll	18 711	2 476
Försäkring	30 246	16 393
Digitala tjänster	134 334	134 441
Fastighetsskatt	32 070	28 210
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 288	0
Besiktning	22 500	0
Brandskydd	11 344	0
	<b>898 687</b>	<b>775 722</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Serviceavtal	59 135	27 416
Gemensamhetsanläggning	50 000	50 000
Förbrukningsmaterial	16 634	4 549
Grundavtal ekonomisk förvaltning	68 876	68 252
Extratjänster ekonomisk förvaltning	2 189	2 438
Grundavtal teknisk förvaltning	132 000	115 500
Bankkostnader	1 356	2 912
Revisionsarvoden	28 500	19 750
Möteskostnad	554	0
Övriga externa kostnader	905	694
	<b>360 149</b>	<b>291 511</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	79 404	71 428
Sociala kostnader	23 964	22 443
	<b>103 368</b>	<b>93 871</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 480 000	184 480 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>184 480 000</b>	<b>184 480 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 177 592	-1 088 796
Årets avskrivningar	-1 088 796	-1 088 796
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 266 388</b>	<b>-2 177 592</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>181 213 612</b>	<b>182 302 408</b>
Taxeringsvärden byggnader	104 207 000	72 821 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	30 000 000
	<b>145 207 000</b>	<b>102 821 000</b>
Bokfört värde byggnader	127 388 032	128 476 828
Bokfört värde mark	53 825 580	53 825 580
	<b>181 213 612</b>	<b>182 302 408</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	68 875	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 875</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-6 888	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 888</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 987</b>	<b>0</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto Handelsbanken	598 511	762 841
Skattekonto	28 290	0
	<b>626 801</b>	<b>762 841</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	15 416	8 684
Digitala tjänster	22 058	23 551
Serviceavtal	35 470	38 617
Avfallshantering	25 943	27 609
Vatten	0	12 708
Upplupen intäkt varmvatten	10 655	26 327
	<b>109 542</b>	<b>137 496</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

ÅR	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	649 000	800 000
Nästa års omförhandlade lån	0	14 617 000
Summa kortfristig del av föreningens lån	649 000	15 417 000
Summa långfristiga del av föreningens lån	42 139 750	28 434 000
Summa skuld till kreditinstitut	42 788 750	43 851 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek AB	3,88	2025-09-17	14 154 750	14 617 000
Nordea Hypotek AB	0,95	2024-09-18	14 317 000	14 617 000
Nordea Hypotek AB	1,15	2026-09-16	14 317 000	14 617 000
			<b>42 788 750</b>	<b>43 851 000</b>

Kortfristig del av långfristig skuld	649 000	15 417 000
--------------------------------------	---------	------------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 543 750 kr.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda årsavgifter	164 592	260 069
Styrelsearvode	42 656	35 700
Revisionsarvode	20 000	19 000
Räntekostnader	2 361	1 218
Elkostnader	27 501	20 186
Värmekostnader	34 380	35 455
Bankkostnader	0	372
Tillgodo hyresgäster	13 102	4 746
Sociala avgifter	13 403	11 217
Gemensamhetsanläggning	12 500	0
	<b>330 495</b>	<b>387 963</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	46 251 000	46 251 000
	<b>46 251 000</b>	<b>46 251 000</b>

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Bostadsrättsföreningen Torsträdgården 2

Robert Viding  
Ordförande

Björn Olofsson  
Ledamot

Agneta Asplund  
Ledamot

Elisabeth Berger  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**BRF TORNTRÄDGÅRDEN 2** 769635-3643 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-10 03:43:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBERT VIDING

Datum

Robert Viding  
Ordförande

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-15 07:04:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BJÖRN OLOFSSON

Datum

Björn Olofsson  
Ledamot

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-09 13:20:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maria Elisabeth Berger

Datum

Elisabeth Berger  
Ledamot

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-08 14:53:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Agneta Elisabet Asplund

Datum

Agneta Elisabet Asplund  
Ledamot

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2023-05-15 08:24:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lina Maria Josefine  
Jernebring

Datum

Lina Jernebring  
Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post