

# Årsredovisning

för

## Brf Tosterö 3

702001-4002

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Tosterö 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-06-16 bestått av:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

|                   |                 |                        |
|-------------------|-----------------|------------------------|
| Ami Gustafsson    | Ordförande      | 2024                   |
| Maria Gustafsson  | Vice ordförande | 2023                   |
| William Rundeberg |                 | 2024                   |
| Jan Härleman      |                 | Avgått på egen begäran |
| Ann Wetterström   |                 | 2024                   |
| Viktor Stening    |                 | Avgått på egen begäran |

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Styrelsesuppleanter*

|                 |  |                        |
|-----------------|--|------------------------|
| Ann-Marie Eklöf |  | 2023                   |
| Lars Bäck       |  | Avgått på egen begäran |

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Ami Gustafsson, Maria Gustafsson och William Rundeberg, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen för 2022 uppgår till 212 683 SEK (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

|  |                               |                                |
|--|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>Ordinarie revisorer</b>             |                               | <b>Valda t.o.m. årsstämman</b> |
| Jonas Helleklint, Auktoriserad revisor | Mazars                        | 2023                           |
| Ida Saliji                             | Intern revisor, Brf Tosterö 3 | 2023                           |
| <b>Revisorssuppleanter</b>             |                               | <b>Valda t.o.m. årsstämman</b> |
| Anna Forsslund, Auktoriserad revisor   | Mazars                        | 2023                           |
| Ulla-Britt Blomqvist                   | Intern revisor, Brf Tosterö 3 | 2023                           |
| <b>Valberedning</b>                    |                               | <b>Valda t.o.m. årsstämman</b> |
| Berit Nygård                           | Sammanställande               | 2023                           |
| Liselott Andersson                     |                               | 2023                           |
| Lars Sehlstedt                         |                               | 2023                           |

## Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Tosterö 3 i Farsta i Stockholms kommun den 5 januari 1957. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med åtta portar i 8 våningar med totalt 231 bostadsrätter. Den totala boytan är 13 731 kvm.

Fastigheten var under 2022 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

## Underhåll

Enligt föreningens stadgar görs avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll med minst 0,3 procent av taxeringsvärdet för föreningens hus, det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet avsätts till balanserat resultat eller enligt föreningsstämmans beslut.

## Genomförda åtgärder

|             |   |
|-------------|---|
| 1990        | Renovering /tilläggsisolering fasad samt byte fönster/balkongdörrar och balkonger |
| 1996        | Renovering hissar 38 - 50   |
| 2000        | Byte låssystem  |
| 2000        | Byte frånluftsfläktar   |
| 2003        | Målning fasader   |
| 2004 - 2005 | Byte yttertak   |
| 2006        | Renovering utvändig avloppsstam samt återställande mark 44 - 46                   |
| 2007        | Ombyggnad pannrum till källsorteringsrum samt rum för hushållssopor               |
| 2007        | Målning trapphus och källargångar samt byte armaturer 36 - 50                     |
| 2007        | Reparation stödmur  |
| 2007        | Renovering hiss i 36 samt byte av dörrstängare på samtliga hissdörrar 36 - 50     |
| 2007        | Byte undercentral och inreglering av värme  |
| 2008        | Radonmätning och energideklaration  |
| 2011 - 2012 | Infodring dagvattenrör 38 - 50  |
| 2012        | Dränering grund vid gavel 50  |
| 2012        | PCB inventering   |
| 2012        | Byte kallvattenrör i källargångarna   |
| 2013        | Infodring av dagvatten och avloppsstammar i port 36                               |
| 2015        | Infodring av avloppsstammar i port 38 - 44  |

|      |  |
|------|--|
| 2016 | Installation av ny varmvattencirkulation   |
| 2016 | Installation av temperaturgivare i lägenheter och utrymmen   |
| 2017 | Rensning samt injustering av ventilationssystem  |
| 2017 | Infodring av avloppsstammar i port 46 - 50   |
| 2018 | Stamreoveringen genom infodring av avloppstammar slutbesiktades.                                   |
| 2019 | Renovering av entréer och trappuppgång   |
| 2020 | Besiktning av skyddsrum  |
| 2021 | Reparation och utbyte av pumpar i källare  |
| 2022 | Ombyggnad skorstenar och separation av rökkanaler från fastigheternas allmänna ventilationssystem. |

### **Föreningens lokaler**

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

*Verksamhet Yta kvm      Löptid t.o.m.*

Kontor      30      Uppsagd 30/9 2022

Ett antal extra förråd finns för uthyrning till föreningens medlemmar.

### **Garage och parkeringsplatser**

6 st garage varav 3 st upplåtes med bostadsrätt

39 st parkeringsplatser

### **Lägenhetsfördelning**

32 st 1 rum och kokvrå

24 st 1 rum och kök

87 st 2 rum och kök

66 st 3 rum och kök

19 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

### **Förvaltning**

Föreningens ekonomiska förvaltning och utfördes under 2022 av AB Rådstornet, Stockholm och föreningens fastighetstekniska förvaltning utfördes under 2022 av Aphos Förvaltnings AB, Sköndal.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har utöver sedvanligt löpande underhåll följande arbeten utförts.

Styrelsens arbetsgrupp för energi och miljö har infört möjlighet för medlemmarna att sortera och slänga matavfall separerat från övriga hushållssopor.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning är utförd.

Container för blandade grovsopor, elektronikopor samt kemikalier och färg har beställts 2 gånger under det gångna året för att underlätta för de medlemmar som av olika skäl inte själva kan transportera sina grovsopor till återvinningscentralen.

Föreningens informationsblad "Tosteröbladet" har under året kommit ut enligt vanlig ordning till föreningens medlemmar.

Lokalutvecklingsgruppen har under 2021 och 2022 ordnat med åtkomst till tidigare uthyrda lokaler i föreningens fastigheter. Två av lokalerna (Fb 48 och Fb 50) är i behov av renovering innan de kan tas i bruk men föreningen har nu åter full tillgång till lokalerna. Lokalen i markplan på baksidan Fb 38 "Tosterölokalen" har i ett pilotprojekt under året kunnat disponeras av föreningens medlemmar för mindre sammankomster.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens hemsida kommer fortlöpande utvecklas och uppdateras.

Medlemmarnas åsikter kommer att höras innan lokalutvecklingsgruppen fortsätter sitt arbete med fastigheternas oanvända lokaler och styrelsen planerar därför att genomföra en enkätundersökning.

Utredning fortgår gällande cykel- och barnvagnsplatser och hur dessa kan utvecklas.

Styrelsen arbetar vidare med frågan om renovering av soprummen och vilka åtgärder som kan vara aktuella gällande exempelvis frekvensen för tömning. Allt för att bidra till en bättre miljö och ordning i soprummen.

Liksom tidigare år kommer container för grovsopor att beställas en gång till våren och en gång till hösten.

En översyn och uppdatering av föreningens stadgar kommer att påbörjas för att anpassa dessa till nu gällande lagstiftning.

## Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 307 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 31 överlåtelse och 10 andrahandsuthyrningar godkänts av styrelsen. Styrelsen behandlar varje ansökan om andrahandsuthyrning och avgör om den ska beviljas eller ej. Föreningens policy är att ej bevilja andrahandsuthyrning som sker enbart i spekulationssyfte.

I föreningen finns fem tvättstugor samt källarutrymmen för cyklar och barnvagnar i varje hus.

Föreningen har samverkan med Brf Björkö 3 och Brf Adelsö 2 på Filipstadsbacken. Dessa föreningar har i likhet med Brf Tosterö 3 avtal med AB Rådstornet om ekonomisk förvaltning respektive Aphos Förvaltnings AB om teknisk förvaltning.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar fastställdes på extra föreningsstämma 2015-10-21 och har registrerats hos Bolagsverket 2015-11-24.

### Föreningens ekonomi

Föreningens likvida och fonderade medel kommer att användas till planerade underhållsarbeten. Avgifterna höjs med 3 procent från 2023-01-01.

| <b>Flerårsöversikt</b>                  | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 9 312       | 9 305       | 9 371       | 9 336       | 9 319       |
| Rörelseresultat (tkr)                   | 1 598       | 1 345       | 2 081       | 1 810       | 1 939       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 1 498       | 1 268       | 1 956       | 1 700       | 1 855       |
| Balansomslutning (tkr)                  | 25 089      | 23 115      | 21 531      | 20 272      | 18 503      |
| Fond för yttre underhåll (tkr)          | 7 196       | 6 696       | 6 196       | 5 696       | 5 196       |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta           | 660         | 660         | 660         | 660         | 660         |
| Lån/kvm bostadsrättsyta                 | 583         | 583         | 583         | 655         | 653         |
| Elkostnad/kvm totalyta                  | 29          | 27          | 28          | 27          | 26          |
| Värmekostnad/kvm totalyta               | 117         | 124         | 111         | 118         | 118         |
| Vattenkostnad/kvm totalyta              | 23          | 15          | 21          | 20          | 19          |
| Räntekänslighet (%)                     | 1,36        | 0,83        | 1,33        | 1,18        | 0,91        |

**Förändringar i eget kapital (Tkr)**

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt        |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 825                  | 275                   | 6 696                          | 4 349                  | 1 268             | 13 412        |
| Ökning av insatskapital                       |                      |                       | 500                            | -500                   |                   | 0             |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       |                                | 1 268                  | -1 268            | 0             |
| Årets resultat                                |                      |                       |                                |                        | 1 498             | 1 498         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>825</b>           | <b>275</b>            | <b>7 196</b>                   | <b>5 117</b>           | <b>1 498</b>      | <b>14 909</b> |

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 5 116 368        |
| årets vinst      | 1 497 567        |
|                  | <b>6 613 935</b> |

|   |                  |
|---|------------------|
| disponeras så att<br>till yttre underhållsfond avsättes | 500 000          |
| i ny räkning överföres                                  | 6 113 935        |
|   | <b>6 613 935</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                             | 1          | 9 311 807                         | 9 304 813                         |
|   |            | <b>9 311 807</b>                  | <b>9 304 813</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Underhållskostnader                               | 2          | -1 163 191                        | -1 388 776                        |
| Driftkostnader                                    | 3          | -5 262 521                        | -5 248 777                        |
| Fastighetsavgift/skatt                            |            | -398 189                          | -360 289                          |
| Arvode och administrationskostnader               | 4          | -414 798                          | -486 631                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -475 323                          | -475 323                          |
|   |            | <b>-7 714 022</b>                 | <b>-7 959 796</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>1 597 784</b>                  | <b>1 345 018</b>                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | 5          | 26 178                            | 0                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 6          | -126 395                          | -77 451                           |
|   |            | <b>-100 217</b>                   | <b>-77 451</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>1 497 567</b>                  | <b>1 267 567</b>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>1 497 567</b>                  | <b>1 267 567</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>1 497 567</b>                  | <b>1 267 567</b>                  |



**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

|                    |   |                   |                   |
|--------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 7 | 15 074 288        | 15 549 611        |
|                    |   | <b>15 074 288</b> | <b>15 549 611</b> |

|                                    |  |                   |                   |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>15 074 288</b> | <b>15 549 611</b> |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|  |   |                |                |
|--|---|----------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                 |   | 1 250          | 27 997         |
| Övriga fordringar                            | 8 | -27 139        | 21 934         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 601 349        | 569 948        |
|  |   | <b>575 460</b> | <b>619 879</b> |

|                                    |   |                   |                  |
|------------------------------------|---|-------------------|------------------|
| <i>Kassa och bank</i>              | 8 | 9 439 140         | 6 945 223        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |   | <b>10 014 600</b> | <b>7 565 102</b> |

|                         |  |                   |                   |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>25 088 888</b> | <b>23 114 713</b> |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

|                          |  |                  |                  |
|--------------------------|--|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser          |  | 824 750          | 824 750          |
| Uppåtelseavgifter        |  | 275 000          | 275 000          |
| Fond för yttre underhåll |  | 7 195 612        | 6 695 612        |
|                          |  | <b>8 295 362</b> | <b>7 795 362</b> |

***Fritt eget kapital***

|                                |  |                   |                   |
|--------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserad vinst eller förlust |  | 5 116 368         | 4 348 801         |
| Årets resultat                 |  | 1 497 567         | 1 267 567         |
|                                |  | <b>6 613 935</b>  | <b>5 616 368</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>      |  | <b>14 909 297</b> | <b>13 411 730</b> |

**Kortfristiga skulder**

|  |    |                   |                  |
|--|----|-------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 10 | 8 000 000         | 8 000 000        |
| Leverantörsskulder                           |    | 1 021 300         | 498 825          |
| Övriga skulder                               | 11 | 2 000             | 2 000            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 1 156 291         | 1 202 158        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>10 179 591</b> | <b>9 702 983</b> |

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

|  |  |                   |                   |
|--|--|-------------------|-------------------|
|  |  | <b>25 088 888</b> | <b>23 114 713</b> |
|--|--|-------------------|-------------------|

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet görs enligt föreningens stadgar med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar byggnader är 3,1 % av anskaffningsvärdet

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Fastighetsskatt

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Not 1 Årsavgifter och hyror**

|                                    | 2022             | 2021             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 9 068 440        | 9 066 819        |
| Årsavgifter garage                 | 10 864           | 10 861           |
| Hyror lokaler                      | 57 978           | 70 513           |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 84 742           | 84 754           |
| Hyresförluster / reducering        | -796             | -10 257          |
| Övriga intäkter                    | 90 579           | 82 123           |
|                                    | <b>9 311 807</b> | <b>9 304 813</b> |

**Not 2 Underhållskostnader**

|   | 2022              | 2021              |
|---|-------------------|-------------------|
| Periodiskt underhåll                    | -271 250          | -56 359           |
| Rep- och underhåll, tekn inst           | -58 781           | -29 326           |
| Rep- och underhåll, bostad              | -173 936          | -32 227           |
| Rep- och underhåll, lokal               | -46 812           | -27 756           |
| Rep- och underhåll, inre                | -99 105           | -244 504          |
| Rep- och underhåll, yttre               | -182 666          | -47 950           |
| Försäkrings-skador, vattenskador o dyl. | -160 471          | -854 060          |
| Rep- och underhåll, hiss                | -51 578           | -49 956           |
| Rep- och underhåll, tvättstuga          | -118 592          | -46 638           |
|   | <b>-1 163 191</b> | <b>-1 388 776</b> |

**Not 3 Driftskostnader**

|  | 2022              | 2021              |
|--|-------------------|-------------------|
| Fjärrvärme                             | -1 601 733        | -1 707 817        |
| Vatten & avlopp                        | -309 829          | -202 049          |
| El                                     | -393 486          | -375 111          |
| Sophantering                           | -364 144          | -337 358          |
| Snöskottning                           | -164 931          | -260 539          |
| Städkostnader                          | -308 042          | -311 668          |
| Trädgårdsskötsel                       | -159 954          | -177 562          |
| Kabel TV                               | -296 889          | -288 366          |
| Serviceavtal - tekniska installationer | -56 808           | -53 588           |
| Förvaltningsarvode                     | -245 992          | -241 770          |
| Fastighetsskötsel                      | -90 933           | -88 692           |
| Övriga arvoden                         | -57 976           | -41 720           |
| Övriga driftskostnader                 | -150 425          | -101 189          |
| Bankkostnader                          | -15 219           | -5 612            |
| Försäkringar                           | -233 210          | -220 036          |
| Tomträttsavgäld                        | -764 200          | -764 200          |
| Byggledning                            | -48 750           | -71 500           |
|  | <b>-5 262 521</b> | <b>-5 248 777</b> |

**Not 4 Arvode och administrationskostnader**

|   | 2022            | 2021            |
|---|-----------------|-----------------|
| Styrelsearvode                                    | -221 520        | -253 490        |
| Revisionsarvode                                   | -26 435         | -25 375         |
| Sociala kostnader                                 | -58 067         | -63 569         |
| Övriga kostnader                                  | -108 776        | -144 197        |
|   | <b>-414 798</b> | <b>-486 631</b> |
| <b>Totala arvode och administrationskostnader</b> | <b>-414 798</b> | <b>-486 631</b> |

**Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|               | 2022          | 2021     |
|---------------|---------------|----------|
| Ränteintäkter | 26 178        | 0        |
|               | <b>26 178</b> | <b>0</b> |

Sparränta Swedbank

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|  | 2022            | 2021           |
|--|-----------------|----------------|
| Räntekostnader för skulder till kreditinstitut | -126 395        | -77 451        |
|  | <b>-126 395</b> | <b>-77 451</b> |

**Not 7 Byggnader och mark**

|   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 45 239 158         | 45 239 158         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>45 239 158</b>  | <b>45 239 158</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -29 689 547        | -29 214 224        |
| Årets avskrivningar                             | -475 323           | -475 323           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-30 164 870</b> | <b>-29 689 547</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>15 074 288</b>  | <b>15 549 611</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 152 760 000        | 119 259 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 113 970 000        | 93 067 000         |
|   | <b>266 730 000</b> | <b>212 326 000</b> |

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 266 730 000 kr. Värdeår 1957.

### Not 8 Övriga fordringar

|                    | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|--------------------|------------------|------------------|
| Checkräkningskonto | 9 439 140        | 6 944 317        |
| Kassa              | 0                | 906              |
| Skattefordran      | -27 139          | 21 934           |
|                    | <b>9 412 001</b> | <b>6 967 157</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                  | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Trygg Hansa                      | 246 012        | 233 210        |
| Sthlm stad exploateringskontoret | 191 050        | 191 050        |
| Tele2                            | 81 801         | 74 215         |
| Nomor                            | 22 617         | 6 008          |
| Jourmontör Securitas             | 0              | 3 795          |
| Rådstornet                       | 59 869         | 57 900         |
| Telia serviceavtal               | 0              | 2 648          |
| Tele2 bredband                   | 0              | 1 122          |
|                                  | <b>601 349</b> | <b>569 948</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.  
Angivna räntenivån avser ränta per 22-12-31.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank rörlig ränta                | 2,930          | -3 000 000               | -3 000 000               |
| Swedbank rörlig ränta                | 2,833          | -5 000 000               | -5 000 000               |
|                                      |                | <b>-8 000 000</b>        | <b>-8 000 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                | 8 000 000                | 8 000 000                |

De långfristiga lånen löper med rörlig ränta och ska alla omförhandlas under 2023. Därmed finns anledning att redovisa lånen som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Föreningens avsikt är dock att förlänga lånen. Det finns inte någon anledning att misstänka att förlängning inte kommer accepteras av motparten.

### Not 11 Övriga skulder

|                             | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Övriga kortfristiga skulder | -2 000        | -2 000        |
|                             | <b>-2 000</b> | <b>-2 000</b> |

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Upplupen elkostnad                     | -48 683           | -44 719           |
| Upplupen värmekostnad                  | -243 068          | -255 026          |
| Upplupen sophämningskostnad            | -43 580           | -35 720           |
| Upplupen vatten & avloppskostnad       | -32 044           | -23 762           |
| Revision                               | -28 000           | -28 000           |
| Upplupna räntekostnader                | -7 571            | -5 300            |
| Förskottsbetalda hyror och årsavgifter | -746 828          | -781 373          |
| Upplupna rep & underhållskostnader     | 0                 | -13 483           |
| Övriga upplupna kostnader              | -6 517            | -14 775           |
|  | <b>-1 156 291</b> | <b>-1 202 158</b> |

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 27 224 000        | 27 224 000        |
|                        | <b>27 224 000</b> | <b>27 224 000</b> |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm

Ami Gustafsson  
Ordförande

Maria Gustafsson  
Vice ordförande

William Rundeberg  
Ledamot

Ann Wetterström  
Ledamot

Ann-Marie Eklöv  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jonas Helleklint  
Auktoriserad revisor  
Mazars

Ida Saliji  
Av föreningen vald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tosterö 3 Org. nr 702001-4002

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tosterö 3 för år 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- räkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tosterö 3 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Tosterö 3 enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Jonas Helleklint Auktoriserad revisor

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tosterö 3

### Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2022 för Bostadsrättsföreningen Tosterö 3. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen och föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på föreningens bokföring. Genom att ta del av styrelseprotokoll, väsentliga avtal och handlingar, säkerställa att flera kostnadsförslag inhämtats vid större utförande av arbeten, granskning av fakturor och genom förfrågningar har jag dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om det sköts på ett ändamålsenligt sätt.

*Baserat på min granskning anser jag att årsredovisningen är väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och är baserad på en tydlig och ordnad bokföring.*

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

*Jag anser därför att föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.*

Stockholm 2023-04-12



Ida Saliji

Av föreningen vald revisor