

# Årsredovisning 2023

Brf Torggatan 1 i Bara

769635-9020



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Torggatan 1 i Bara

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

6

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Svedala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-07-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Svedala Värby 61: 593 md en tomtareal om 5857kvm. Torggatan 8A-(B, Torggatan 6, Torggatan 4, Torggatan 2A-E, 23361 Bara. och mark med beteckningen Svedala Värby 61:593. Torggatan 8A-8B, Torggatan 6, Torggatan 4, Torggatan 2A-E, 23361 Bara.	2018	Svedala

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019

Föreningen har 70 bostadsrätter om totalt 5 621 kvm. Byggnadernas totalyta är 5621 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ann-Katrin L Johansson Bäckstedt	Ordförande
Emma Persson	Styrelseledamot
Kjell-Arne Isulv	Styrelseledamot
Radomir Petrovic	Styrelseledamot
Rut Ann-Kerstin Fagerberg	Styrelseledamot
Inger Jisser	suppleant
Melker Ström	suppleant

### Valberedning

Lars Hansson och Ingvar Bergstrand

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas av två ledamöter i förening

L

## Revisorer

Erik Mauritzson    Auktoriserad Revisor    Ernst & Young

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-26. stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Planerade underhåll

- Enligt underhållsplanen inget planerat under 2024

## Avtal med leverantörer

Bredband/ TV	Telia
Ekonomiska förvaltare	BoNea Förvaltning AB/ Nabo Group AB
Fjärrvärme	Adven
Hisservice	Kone AB
Tekniska förvaltaren	Liva Fastighetsservice AB (tidigare Allservice & Miljöutveckling i Skåne HB)
Låsservice	AB Byggbeslag
Brandsäkerhet	Consillium Safety
Avfall	PreZero Recycling AB
El Mätning	Informetric AB
Hemsidan	Grannskap
Entrémattor	Björkmans
El	Eon

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Två Lån omförhandlades i december. Ett bands på 3 år och det andra på 3 månader

Detta för att sprida ut de olika lånens förfallodagar.

Vi har under året bundit överskottslikviditeten på ett placeringskonto i Handelsbanken på ett år. Ränta 3,55 %. Löper ut maj 2024.

Eon fortsatt 1 årsavtal till medelspotpris.

Föreningen har begärt och fått utbetalning av Elprisstödet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 30%.

## Övriga uppgifter

Vid årsmötet Söndagen den 14 maj 2023 hade vi till vår hjälp en jurist från NABO som mötesordförande. Motion om ändring i stadgarna röstades i genom. Extra stämma genomfördes 2023-11-26 där stadgeändringen godkändes med 2/3 majoritet.

Möjligheten finns således nu att rösta in en extern ledamot i styrelsen.

Underhållsplan är nu upprättad.

Under våren blev det ett nytt staket uppsatt utmed parkeringen vid radhusen detta för att stävja cykeltrafiken mellan bilarna.

Den 27/8 2023 hade vi vår sedvanliga gillsamvaro på gården, ca 35 medlemmar var närvarande och åt korv och sjöng allsång till ljuv musik från våra musiker Lars Hansson och Hans Thulemark.

Under sommaren slutfördes grillplatsen med nya bord och växter.

Vi hade 2 besiktningar under hösten. Lekplatsen blev inte godkänd vilket måste åtgärdas. OVK gjordes i november ombesiktning av de få påpekandena sker juni 2024 .

Under året har ytterligare 5 st balkonger blivit inglasade. Det finns nu sammanlagt 31 inglasade balkonger och de inbetalda avgiften för dessa uppgår till sammanlagt 15.500.

Året har varit rätt tufft med hög inflation som påverkat våra räntor på lånen.

Våra avtalspartners har aviserat höjningar inför 2024 så efter budget samtal med NABO beslutades om en avgiftshöjning på 5%

Med detta lämnar vi 2023 bakom oss och ser med tillförsikt fram mot 2024.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

C

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 449	4 245	4 294	4 279
Resultat efter fin. poster	-655	-188	-105	104
Soliditet (%)	67	67	67	66
Yttre fond	506	337	169	169
Taxeringsvärde	81 000	81 000	67 800	67 800
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	942	728	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,0	96,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 577	12 642	12 708	12 773
Skuldsättning per kvm	12 577	12 642	12 708	12 773
Sparande per kvm	156	239	253	278
Elkostnad per kvm totalyta, kr	92	72	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	71	64	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	51	-	-
Energikostnad per kvm	219	186	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	1,15	1,19	1,24
Räntekänslighet	13,35	17,37	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 190 555 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

December 2022 hade föreningen två stora lån som skulle sättas om. För att möta den väntade räntehöjningen höjdes månadsavgiften med 30% fr.o.m. januari 2023.

Räntekostnaderna för 2023 blev dock nästan tre gånger så höga som för 2022 vilket är starkt bidragande till det negativa resultatet.

Trots årets negativa resultat är det ackumulerade resultatet klart bättre än vad den ekonomiska planen anger. Vi kommer fortsatt att följa den ekonomiska plan och höja våra avgifter i takt med inflationen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	143 230	-	-	143 230
Fond, yttre underhåll	337	-	169	506
Balanserat resultat	-338	-188	-169	-695
Årets resultat	-188	188	-655	-655
<b>Eget kapital</b>	<b>143 041</b>	<b>0</b>	<b>-655</b>	<b>142 386</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-695
Årets resultat	-655
<b>Totalt</b>	<b>-1 350</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 478
Balanseras i ny räkning	-2 829
	<b>-1 350</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

C



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 449	4 243
Övriga rörelseintäkter	3	186	9
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 634</b>	<b>4 253</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 186	-1 834
Övriga externa kostnader	8	-216	-183
Personalkostnader	9	-72	-79
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 530	-1 530
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 005</b>	<b>-3 626</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 630</b>	<b>627</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 302	-817
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 285</b>	<b>-815</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-655</b>	<b>-188</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-655</b>	<b>-188</b>

6

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	210 077	211 607
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>210 077</b>	<b>211 607</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>210 077</b>	<b>211 607</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15	19
Övriga fordringar	12	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	116	136
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>131</b>	<b>156</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 807	3 146
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 807</b>	<b>3 146</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 938</b>	<b>3 302</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>214 015</b>	<b>214 909</b>

✓

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		143 230	143 230
Fond för yttre underhåll		506	337
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>143 736</b>	<b>143 567</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-695	-338
Årets resultat		-655	-188
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 350</b>	<b>-526</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>142 386</b>	<b>143 041</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	24 179	22 988
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 179</b>	<b>22 988</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		46 517	48 075
Leverantörsskulder		160	144
Övriga kortfristiga skulder		8	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	765	658
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 450</b>	<b>48 880</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>214 015</b>	<b>214 909</b>

C

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 630</b>	<b>627</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 530	1 530
	<b>3 160</b>	<b>2 157</b>
Erhållen ränta	17	2
Erlagd ränta	-2 302	-813
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>875</b>	<b>1 346</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24	41
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	128	190
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 027</b>	<b>1 577</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-367	-367
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-367</b>	<b>-367</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>660</b>	<b>1 210</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 146</b>	<b>1 936</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 807</b>	<b>3 146</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Torggatan 1 i Bara har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 919	3 785
Hysesintäkter, p-platser	152	152
Kabel-TV/Bredband	186	186
El	191	120
<b>Summa</b>	<b>5 449</b>	<b>4 243</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nycklar/lås vidarefakturerings	1	2
Fjärrkontroll garage	0	0
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	185	0
Övriga intäkter	0	1
Övriga rörelseintäkter	0	7
<b>Summa</b>	<b>186</b>	<b>9</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastskötsel/städ tjänster	113	100
Fastighetsskötsel	101	116
Städning	9	0
Besiktning och service	167	83
Trädgårdsarbete	2	0
Övrigt	66	43
Snöskottning	48	46
<b>Summa</b>	<b>506</b>	<b>388</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer	4	49
Trapphus/port/entr	0	12
Dörrar och lås/porttele	2	9
Värme	0	1
Kabel-tv/bredband	0	0
Hissar	66	7
Fönster	4	0
Staket/grind/terrass	27	0
<b>Summa</b>	<b>104</b>	<b>79</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	516	407
Uppvärmning	399	357
Vatten	315	285
Sophämtning	103	96
<b>Summa</b>	<b>1 334</b>	<b>1 145</b>

C

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	46	42
Bredband	196	181
<b>Summa</b>	<b>243</b>	<b>223</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	23	10
Övriga förvaltningskostnader	63	40
Juridiska kostnader	0	15
Revisionsarvoden	41	30
Ekonomisk förvaltning	89	88
<b>Summa</b>	<b>216</b>	<b>183</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	54	63
Övriga arvoden	6	3
Övriga personalkostnader	4	-2
Sociala avgifter	8	16
<b>Summa</b>	<b>72</b>	<b>79</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 302	817
<b>Summa</b>	<b>2 302</b>	<b>817</b>

↳

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	216 128	216 128
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>216 128</b>	<b>216 128</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 520	-2 990
Årets avskrivning	-1 530	-1 530
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 050</b>	<b>-4 520</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>210 077</b>	<b>211 607</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 665</i>	<i>32 665</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	72 000	72 000
Taxeringsvärde mark	9 000	9 000
<b>Summa</b>	<b>81 000</b>	<b>81 000</b>

**NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

<b>INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39	70
Försäkringspremier	48	42
Bredband	2	2
Förvaltning	27	23
<b>Summa</b>	<b>116</b>	<b>136</b>

(



**NOT 14, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-12-30	1,35 %	23 263	23 355
Stadshypotek	2026-12-30	3,40 %	24 179	24 454
Stadshypotek	2024-04-02	4,72 %*	23 254	23 254
<b>Summa</b>			<b>70 696</b>	<b>71 063</b>
Varav kortfristig del			46 517	48 075

\* Referensräntan är STIBOR

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 862 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56	54
El	53	61
Uppvärmning	64	63
Vatten	91	0
Sociala avgifter	17	16
Utgiftsräntor	5	5
Förutbetalda avgifter/hyror	459	438
Beräknat revisionsarvode	21	21
<b>Summa</b>	<b>765</b>	<b>658</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	73 363	73 363

←

## Underskrifter

Bara 2024-04-15

Ort och datum

Ann-Katrin Bäckstedt

Ann-Katrin L Johansson Bäckstedt  
Ordförande

Emma Persson

Emma Persson  
Styrelseledamot

Kjell-Arne Isulv

Kjell-Arne Isulv  
Styrelseledamot

Radomir Petrovic

Radomir Petrovic  
Styrelseledamot

Rut Ann-Kerstin Fagerberg

Rut Ann-Kerstin Fagerberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-18

Erik Mauritzson

Ernst & Young  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torggatan 1 i Bara, 769635-9020

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torggatan 1 i Bara för år 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Torggatan 1 i Bara för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

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 tryggt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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.

Malmö, den 18 april 2024

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor