

# Årsredovisning 2022

BRF DJURSHOLMS TORG

769602-0960



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DJURSHOLMS TORG

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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



# 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 kommer 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Djursholms Torg (769602-0960), med säte i Danderyd, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1997-03-12. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-09-07.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Gullfaxe 3 och Gullfaxe 5. Byggnaderna, som uppfördes 1960-1961, ligger i Danderyds kommun vid Djursholms Torg, Gudmundvägen 5 och Gudmundvägen 1, Djursholm. Föreningen förvärvade fastigheterna 1998 och har kontinuerligt moderniserat och renoverat dessa, se tabell nedan.

Föreningens byggnader utgörs av två flerbostadshus med 25 lägenheter som samtliga är upplåtna till bostadsrätter. Föreningen har vidare 5 lokaler runt Djursholms Torg, varav 2 är bostadsrättslokaler och 3 är hyreslokaler. Till byggnaderna hör också 31 stycken parkeringsplatser som i första hand hyrs ut till föreningens medlemmar.

Byggnadernas totala bo/lokal yta är enligt taxeringsbesked från 2022, 2 045 kvm, varav 1 675 kvm utgör lägenhetsyta och 370 kvm utgör lokalyta.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Det löpande underhållet bokförs årligen som kostnad. För större renoveringar tillämpas komponentavskrivning, d v s utgiften för renoveringen bokförs som investering och skrivs av under den beräknade nyttjandeperioden. Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens

stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

*Tidigare gjorda reoveringar:*

2001	Badrum
2001	Fasad/Pannrum
2001-2003	Ventilation
2003	Tak
2003	Duc-styrning
2004	Diverse ombyggnader
2005	Styr- och regler
2005	Utomhusarbeten
2008	Hiss Gudmundvägen 5B
2008	Tak, fasad och fönster (Gullfaxe 5)
2012	Lokalanpassning restaurang, ny fasad på båda fastigheterna, reovering balkonger, reovering tvättstuga
2013	Vattenmätare, bredbandsanslutning
2017	Nya fönster i Gullfaxe 3
2018	Ny torktumlare
2020	Installation av taksäkerhet
2021	Stamspolning
2022	Reovering av värmecentralen

## **STYRELSENS SAMMANSÄTTNING EFTER ÅRSSTÄMMAN**

### **2022-06-08**

Manijeh Pishdadi	Ordförande	
Michel Vis	Adj ordförande	t.o.m 2023-05-08
Isa Shariff	Ledamot	
Christian Ehrhardt	Ledamot	
Céline Markarian	Ledamot	

Vid årsstämman avgick Petra Lantz och Kerstin Wellenius som ordförande respektive ordinarie ledamot.

### **VALBEREDNING**

Karin Brodin (sammanställande), Helena von Elern och Christer Arvas.

### **FIRMATECKNING**

Föreningens firma tecknas av minst två styrelseledamöter i förening.

### **REVISOR**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Huvudansvarig	Per Andersson
		Auktoriserad revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala
Trädgårdsskötsel	Hortum Danderyd
Städning	Rena Hem
Fastighetskötsel	Nabo
Adjungerad ordförande	Fastighetsägarna i Stockholm
Teknisk administrativ förvaltning	Nabo

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens resultat var negativt under 2022. En väsentlig del av ökade kostnader kan förklaras av ökade elkostnader. Ökade juristkostnader, kostnader för reparationer och konsultkostnader förklarar i huvudsak resten av det negativa resultatet. Föreningen har under 2022 vidtagit åtgärder för att minska elkonsumentioner såsom byte till mer energieffektiv belysning i trappuppgångar. Föreningen äger dessutom lokaler (med tillhörande mark) som del av Gullfaxe 3, vilka har förutsättningar att styckas av och säljas om föreningen så skulle besluta.

Hiss har funnits på Gudmundvägen 5B sedan 2008. På en extrastämma 5 december 2019 gav ett majoritetsbeslut styrelsen i uppdrag att upphandla och teckna avtal med hissinstallatör för installation av hiss i trapphusen Gudmundvägen 1A, 1B och 1C till en uppskattad nettokostnad av 4.2 miljoner kronor. Ett avtal tecknades därefter med företaget Kone och i början på 2020 skickades en anmälan till Miljö- och stadsbyggnadskontoret i Danderyds kommun för installation av de nya hissarna. Ärendet behandlades först i september 2020 av Byggnadsnämnden som oförväntat avslag föreningens ansökan. Föreningen överklagade detta beslut hos Länsstyrelsen som dock gick på Byggnadsnämndens linje och inte godkände bygganmälan. Föreningen har överklagat detta till Mark- och miljödomstolen som i november 2022 inte beviljade prövningstillstånd. Det innebär att målet inte kommer att tas upp till prövning av Mark- och miljööverdomstolen, och att Mark- och miljödomstolens dom står fast - dvs. bostadsrättsföreningen får inte något startbesked för hissinstallationen enligt anmälan till Danderyds kommun.

Kone presenterade i maj 2021 föreningen med en hindersanmälan samt en faktura på 87,400 kronor för lagerhållning av producerade hissarna. Föreningen har bestridit denna faktura. Föreningen driver nu frågan vidare som en tvist mot Kone.

I december 2022 tog föreningen ett lån på en miljon kronor för att finansiera investeringen av den nya värmecentralen.

Svårigheter att hitta kandidater till posterna som styrelsemedlemmar föranledda stämman att besluta om att anlita en adjungerad ordförande från och med juli 2022.

Under hösten tecknades ett avtal med Nabo om teknisk administrativ förvaltning i form av en fastighetsförvaltare som kommer att säkerställa tillsyn, drift och underhåll av föreningens fastighet.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 876 601	2 388 184	2 177 930	2 009 607	3 930 702
Resultat efter fin. poster	-741 185	-632 043	22 598	-842 081	17 968 875
Soliditet, %	86	94	96	96	35
Yttre fond	2 021 802	1 904 130	1 786 458	1 668 786	1 540 098
Taxeringsvärde	47 445 000	39 224 000	39 224 000	39 224 000	42 896 000
Bostadsyta, kvm	1 675	1 675	1 675	1 675	1 675
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	546	498	498	498	597
Lån per kvm bostadsyta, kr	597	-	-	-	-
Belåningsgrad, %	7,25	-	-	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	0	-	-	0
Upplåtelseavgifter	6 040 118	-	-	6 040 118
Fond, yttre underhåll	1 904 130	-	117 672	2 021 802
Balanserat resultat	9 460 867	-632 043	-117 672	8 711 152
Årets resultat	-632 043	632 043	-741 185	-741 185
<b>Eget kapital</b>	<b>16 773 072</b>	<b>0</b>	<b>-741 185</b>	<b>16 031 887</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 711 152
Årets resultat	-741 185
Totalt	<u><b>7 969 967</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	142 335
Balanseras i ny räkning	7 827 632
	<u><u><b>7 969 967</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande 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	2 876 601	2 388 184
Övriga rörelseintäkter		90 672	44 659
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 967 273</b>	<b>2 432 843</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 843 910	-2 297 914
Övriga externa kostnader	7	-323 327	-230 150
Personalkostnader	8	-47 390	-47 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 682	-489 228
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 706 309</b>	<b>-3 064 868</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-739 036</b>	<b>-632 025</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		346	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 495	-18
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 149</b>	<b>-18</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-741 185</b>	<b>-632 043</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-741 185</b>	<b>-632 043</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	13 797 810	14 263 158
Maskiner och inventarier	10	282 661	259 901
Pågående projekt	11	2 373 468	1 781 669
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 453 939</b>	<b>16 304 728</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 453 939</b>	<b>16 304 728</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 758	288 239
Övriga fordringar	12	1 241 366	263 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	571 476	467 634
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 816 600</b>	<b>1 018 930</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		321 756	571 458
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>321 756</b>	<b>571 458</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 138 355</b>	<b>1 590 388</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 592 294</b>	<b>17 895 115</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 040 118	6 040 118
Fond för yttre underhåll		2 021 802	1 904 130
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 061 920</b>	<b>7 944 248</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		8 711 152	9 460 867
Årets resultat		-741 185	-632 043
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 969 967</b>	<b>8 828 824</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 031 887</b>	<b>16 773 072</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		187 013	246 385
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>187 013</b>	<b>246 385</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	0
Leverantörsskulder		725 822	400 679
Skatteskulder		15 619	5 153
Övriga kortfristiga skulder		24 016	5 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	607 937	464 515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 373 394</b>	<b>875 658</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 592 294</b>	<b>17 895 115</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början inkl. avräkningskonto förvaltare</b>	<b>798 636</b>	<b>1 260 799</b>
Resultat efter finansiella poster	-741 185	-632 043
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	491 682	489 228
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-249 503</b>	<b>-142 815</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	186 282	-416 193
Ökning (+), minskning (-) ej räntebärande skulder	497 736	303 589
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>434 515</b>	<b>-255 419</b>
<b>Investeringar</b>		
Årets investeringar	-640 893	-206 744
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-640 893</b>	<b>-206 744</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-59 372	0
Upptagna lån	1 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>940 628</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>734 250</b>	<b>-462 163</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT INKL. AVRÄKNINGSKONTO FÖRVALTARE</b>	<b>1 532 885</b>	<b>798 636</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Djursholms Torg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	0,5-4 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %
Maskiner och inventarier	2,5-20 %

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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Fakturerade kostnader	1 092 004	715 910
Hysesintäkter lokaler, moms	709 167	667 164
Hysesintäkter, bostäder	16 500	18 000
Hysesintäkter, lokaler	20 004	3 212
Hysesintäkter, p-platser	135 900	98 400
Intäktsreduktion	-17 179	0
Årsavgifter, bostäder	863 208	834 000
Årsavgifter, lokaler	51 000	51 000
Övriga intäkter	5 997	498
<b>Summa</b>	<b>2 876 601</b>	<b>2 388 184</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	246 671	271 392
Fastighetsskötsel	135 903	89 401
Snöskottning	42 650	28 148
Städning	87 515	72 928
Trädgårdsarbete	38 243	49 653
Övrigt	6 000	0
<b>Summa</b>	<b>556 983</b>	<b>511 522</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsskador	25 870	71 590
Reparationer	138 332	216 525
<b>Summa</b>	<b>164 202</b>	<b>288 115</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 580 567	972 224
Sophämtning	29 299	31 791
Vatten	275 885	264 969
<b>Summa</b>	<b>1 885 751</b>	<b>1 268 984</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	74 522	80 830
Fastighetsförsäkringar	66 028	63 749
Fastighetsskatt	96 425	84 715
<b>Summa</b>	<b>236 975</b>	<b>229 294</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1 819	1 102
Juridiska kostnader	77 544	65 066
Kameral förvaltning	75 175	73 224
Konsultkostnader	42 750	7 984
Revisionsarvoden	27 413	30 227
Övriga förvaltningskostnader	98 627	52 547
<b>Summa</b>	<b>323 327</b>	<b>230 150</b>
NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	4 390	5 176
Styrelsearvoden	43 000	42 400
<b>Summa</b>	<b>47 390</b>	<b>47 576</b>
NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	28 614 120	28 614 120
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>28 614 120</b>	<b>28 614 120</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-14 350 963	-13 885 615
Årets avskrivning	-465 348	-465 348
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 816 311</b>	<b>-14 350 963</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>13 797 810</b>	<b>14 263 158</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 453 000</i>	<i>3 453 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 646 000	21 175 000
Taxeringsvärde mark	21 799 000	18 049 000
<b>Summa</b>	<b>47 445 000</b>	<b>39 224 000</b>

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	438 060	438 060
Inköp	49 094	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>487 154</b>	<b>438 060</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-178 159	-154 279
Avskrivningar	-26 334	-23 880
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-204 493</b>	<b>-178 159</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>282 661</b>	<b>259 901</b>
NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT	2021-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	1 781 669	1 574 925
Inköp	591 799	206 744
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 373 468</b>	<b>1 781 669</b>
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Nabo Klientmedelskonto	642 816	227 178
Nabo klientmedelskonto via Borgo	568 313	0
Skattekonto	30 236	30 204
Vidarefakturering	0	5 675
<b>Summa</b>	<b>1 241 366</b>	<b>263 057</b>
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	19 474	16 852
Fastighetsskötsel	11 932	11 932
Försäkringspremier	75 437	71 552
Förvaltning	20 963	19 110
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	443 670	348 188
<b>Summa</b>	<b>571 476</b>	<b>467 634</b>



NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	2023-02-28	3,59 %	1 000 000	
<b>Summa</b>			<b>1 000 000</b>	
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 000 000</i>	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	375 740	309 160
Fastighetskötsel	0	4 852
Förutbetalda avgifter/hyror	223 600	142 076
Utgiftsräntor	2 490	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 107	8 427
<b>Summa</b>	<b>607 937</b>	<b>464 515</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	1 000 000	Inga
<b>Summa</b>	<b>1 000 000</b>	<b>Inga</b>

# Underskrifter

Danderyd den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Manijeh Pishdadi  
Ordförande

---

Christian Erhardt

---

Celine Markarian

---

Isa Sharif

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

---

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Per Andersson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2023 16:38

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 12.05.2023 13:27

DOCUMENT ID:

HyxS6zssV3

ENVELOPE ID:

BkBpfjVn-HyxS6zssV3

DOCUMENT NAME:

Brf Djursholms Torg, 769602-0960 - Årsredovisning 2022.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Manijeh Pishdadi Manijehpishdadi2@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2023 13:35 12.05.2023 13:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/02/24) IP: 81.225.59.23
2. Isa Sharif Isasharif@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2023 13:37 12.05.2023 13:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/05/19) IP: 81.225.59.23
3. CHRISTIAN EHRHARDT christian.ehrhardt@outlook.com	Signed Authenticated	12.05.2023 14:19 12.05.2023 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/10) IP: 79.142.244.234
4. CÉLINE MARKARIAN celinemarkarian@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2023 15:34 12.05.2023 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/02/28) IP: 103.171.153.189
5. PER ARNE IVAR ANDERSSON per.andersson@pwc.com	Signed Authenticated	12.05.2023 16:38 12.05.2023 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/31) IP: 94.234.96.106

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Djursholms Torg, org.nr 769602-0960

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Djursholms Torg för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 Bostadsrättsföreningen Djursholms Torg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-12 14:38:11 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post