



**MBF**

MÅLARDALENS  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF TORNTRÄDGÅRDEN*

*2021*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen TORNTRÄDGÅRDEN

Tid: Måndagen den 13 juni 2022, kl. 18:30

Plats: På gården

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Torsträdgården**  
**Org nr 769631-4199**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning, avseende föreningens sjätte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

*dl*

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 14 juni 2021 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lars Erik Marklund	Ordförande	2022
Bengt Bohman	Ledamot	2022
Mikael Sjölander	Ledamot	2022
Susanne Källberg	Ledamot	2022
Anneli Cauwenhed	Ledamot	2022
Kai Pirilä	Suppleant	2022
Bo Lilje	Suppleant	2022
Lina Westlund	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningen har hållit en extra stämma 19 september 2021 där andra beslutet om stadgeändring togs.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningsstämman reserverade oförändrat arvode, ett prisbasbelopp, 48 600 kr exkl. arbetsgivaravgifter, i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själva om fördelningen.

Till valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Göran Axelsson (samman kallade) och Niklas Forsmark.

Föreningen är ägare till fastigheten Kvarngärdet 1:34 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 72 lägenheter, total boarea ca. 5 368 m<sup>2</sup>. Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen disponerar över 54 parkeringsplatser i garage.

Nybyggnadsår och värdeår 2018. Föreningen är befriad från fastighetsskatt/avgift i 15 år från värdeåret.

Under året har sex bostadsrätter överlåtits.

*JK*

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Kvarngärdet 68:1 (Brf Torsträdgården 2) och Kvarngärdet 68:2 (Brf Torsträdgården 3). Gemensamhetsanläggningen omfattar anordning för avledning av dagvatten, förgårdsmark, köryta, gård, cykelverkstad, garage med tillhörande tekniska anläggningar, cykelparkering och belysning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har avtal med MBF avseende ekonomisk och administrativ förvaltning.  
Föreningen har avtal med UBC gällande fastighetsskötsel samt med Städgruppen avseende lokalvård.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Installerat porttelefoner - tagit bort portkoderna.
- Satt brytskydd på nyckelboxarna i källaren.
- Nytt bredbandsavtal med Telia. 1000/1000 till samma kostnad som tidigare.
- Avtal med MBF-parkering, att de står för uthyrning av parkeringsplatserna.
- Beslut om utökning av laddboxar med 15 st.
- Beslut om nya stadgar, togs på årsstämman och en extrastämma i september.
- Omsättning av ett lån. Oförändrad ränta under 5 år.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tillsvidare.

#### **Flerårsöversikt**

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Nyckeltal</i>					
Nettoomsättning	kr	4 592 386	4 610 249	3 050 631	743 739
Resultat efter finansiella poster	kr	481 486	693 808	-163 279	95 674
Soliditet	%	77	76	76	75
Likviditet	%	41	42	31	36
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	683	683	683	682
Låneskuld per totala kvm	kr	12 877	13 249	13 107	13 994
Genomsnittlig skuldränta	%	1,22	1,23	1,29	1,20
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	73	34	39	22

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

HL

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	136 972 000	91 306 000	187 980	305 795	693 808
Reservering till yttre fond			161 140	-161 140	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				693 808	-693 808
Årets resultat					<u>481 486</u>
Belopp vid årets utgång	136 972 000	91 306 000	349 120	838 462	481 486

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	838 462
Årets resultat	481 486
	<u>1 319 948</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	161 140
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	1 158 808
	<u>1 319 948</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	481 486
Dispositioner	-161 140
Årets resultat efter dispositioner	<u>320 346</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 510 260

de

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	4 592 386	4 610 249
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 592 386</b>	<b>4 610 249</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 465 709	-1 246 721
Övriga externa kostnader	5	-131 246	-127 111
Arvoden och personalkostnader	6	-51 863	-66 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 620 989	-1 604 364
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 269 807</b>	<b>-3 044 761</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 322 579</b>	<b>1 565 488</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 647	410
Räntekostnader		-842 740	-872 090
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-841 093</b>	<b>-871 680</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>481 486</b>	<b>693 808</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>481 486</b>	<b>693 808</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		481 486	693 808
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-161 140	-161 140
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>320 346</b>	<b>532 668</b>

*JK*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	298 736 533	300 191 272
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>298 736 533</u>	<u>300 191 272</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>298 736 533</b>	<b>300 191 272</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		23 758	0
Övriga fordringar	9	8 529	260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		197 272	105 511
Klientmedel i SHB		927 475	353 968
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 157 034</u>	<u>459 739</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		0	684 715
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>684 715</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 157 034</b>	<b>1 144 454</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>299 893 567</b>	<b>301 335 726</b>

dk



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		228 278 000	228 278 000
Fond för yttre underhåll		349 120	187 980
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>228 627 120</u>	<u>228 465 980</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		838 462	305 795
Årets resultat		481 486	693 808
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 319 948</u>	<u>999 603</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>229 947 068</b>	<b>229 465 583</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	42 080 000	44 082 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 080 000</b>	<b>44 082 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	27 042 000	27 040 000
Leverantörsskulder		141 514	64 946
Övriga skulder	12	13 301	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		669 684	683 197
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 866 499</b>	<b>27 788 143</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>299 893 567</b>	<b>301 335 726</b>

*de*

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 322 579	1 565 488
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	1 620 989	1 604 364
Erhållen ränta	1 647	410
Erlagd ränta	-842 740	-872 090
	<u>2 102 475</u>	<u>2 298 172</u>
Ökning/minskning kundfordringar	-23 758	4 197
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-100 030	-3 724
Ökning/minskning leverantörsskulder	76 567	41 064
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-212	-29 536
	<u>2 055 042</u>	<u>2 310 173</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 055 042</b>	<b>2 310 173</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-166 250	0
	<u>-166 250</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-166 250</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-2 000 000	-2 000 000
	<u>-2 000 000</u>	<u>-2 000 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-111 208</b>	<b>310 173</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 038 683</b>	<b>728 510</b>
	<u>927 475</u>	<u>1 038 683</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>927 475</b>	<b>1 038 683</b>

oh

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Avsättning till yttre underhåll*

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år (tom 2138)
Porttelefoni	10 år (tom 2030)
Brytskydd	10 år (tom 2030)

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till låneskuld.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Installation av 15 st laddboxar för elbil.
- OVK, kommer att utföras i början av 2022.

oh

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 483 564	3 483 667
Hyror parkering	760 435	729 920
Vattenavgifter	112 461	126 764
Elavgifter	56	0
Kabel-TV avgifter	190 080	190 080
Driftskostnadsbidrag	60 913	0
Övriga intäkter	2 916	79 817
<b>Brutto</b>	<b>4 610 425</b>	<b>4 610 248</b>
Hysesförluster vakanser parkering	-18 040	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>4 592 385</u></b>	<b><u>4 610 248</u></b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	125 251	214 274
Reparationer, löpande underhåll	101 269	150 597
Elavgifter	163 343	151 135
Uppvärmning	391 921	183 459
Vatten och avlopp	246 282	197 251
Renhållning	87 881	97 059
Försäkringar	48 020	30 258
Avgift till gemensamhetsanläggning	112 500	22 500
Kabel-TV/Internet	189 243	186 187
Övriga fastighetskostnader	0	14 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 465 710</u></b>	<b><u>1 246 720</u></b>

jl

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	5 616
Kontorsmaterial	0	400
Kommunikation	0	450
Revision	15 400	24 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	83 640	84 376
Övriga förvaltningskostnader	600	3 956
Konsultarvoden	3 630	0
Övriga externa tjänster	27 976	1 623
Medlems- och föreningsavgifter	0	6 690
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>131 246</b>	<b>127 111</b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	43 900	52 300
Sociala kostnader	7 963	14 265
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b>51 863</b>	<b>66 565</b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 596	6
Övriga ränteintäkter	51	404
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>1 647</b>	<b>410</b>

*de*

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	303 400 000	303 400 000
Inköp	166 250	0
Omklassificering	-110 876 680	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 689 570	303 400 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 208 728	-1 604 364
Årets avskrivningar	-1 620 989	-1 604 364
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 829 717	-3 208 728
Utgående planenligt värde	<u>187 859 853</u>	<u>300 191 272</u>
<b>Mark</b>		
Omklassificering	110 876 680	0
Utgående planenligt värde	110 876 680	0
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<u><b>298 736 533</b></u>	<u><b>300 191 272</b></u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	110 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde mark	47 000 000	47 000 000
	<hr/>	<hr/>
	157 000 000	157 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	157 000 000	157 000 000
	<hr/>	<hr/>
	157 000 000	157 000 000

*ℓ*

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	260	260
Övriga fordringar	8 269	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>8 529</u></b>	<b><u>260</u></b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,24	2022-09-29	25 042 000
Stadshypotek	0,91	2026-09-29	25 040 000
Stadshypotek	1,51	2023-09-29	19 040 000
Summa skulder till kreditinstitut			69 122 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-2 000 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-25 042 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			42 080 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			59 122 000

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	75 122 000	75 122 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>75 122 000</u></b>	<b><u>75 122 000</u></b>


dh


**Not 12      Övriga skulder**

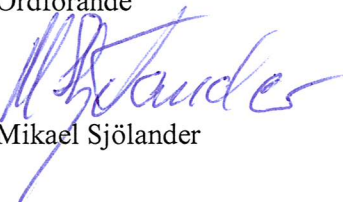
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Moms	12 111	0
Skulder till MBF	1 190	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>13 301</u></b>	<b><u>0</u></b>

Uppsala

15/5-2022

  
Lars Erik Marklund  
Ordförande

  
Bengt Bohman

  
Mikael Sjölander

  
Susanne Källberg

Anneli Cauwenhed



Vår revisionsberättelse har lämnats 17 maj 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Helene Ellingsen  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Toroträdgården, org.nr 769631-4199

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Toroträdgården för år 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 maj 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 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 revisionsssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Torsträdgården för år 2021 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.





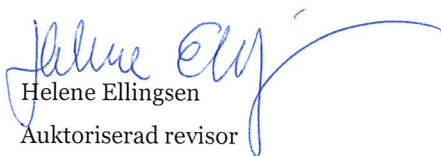
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Västerås den 17 maj 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Helene Ellingsen  
Auktoriserad revisor