

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Sundsta Torg**

769638-4770

Räkenskapsåret

2022



## **Medlemsinformation**

### **Föreningens ekonomi**

Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2022 har det generella ränteläget medfört att föreningen vid kommande slutplacering av fastighetslånen kan behöva se över avgiftsnivåerna. En avgiftshöjning går därför inte att utesluta.

Boverket har lämnat kreditgaranti för checkkrediten under byggnationstiden och gäller fram till 30/6 -2024.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut fyra medlemmar inklusive de fyra stiftarna till föreningen.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Byggnationen av föreningens fastighet har fortsatt enligt plan. Samtliga bostadsrätter i föreningen är sålda per 2022-12-31.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Byggnationen förväntas fortsätta enligt plan och inflyttning beräknas ske i etapper, 17/11 -2023, 8/12 -2023 och 19/1 -2024. Lokalerna har tillträde i januari och februari 2024. Styrelsen har som avsikt att under 2024 avyttra aktiebolaget.

Föreningen tar enligt entreprenadavtal över intäkter och kostnader från driften från och med avräkningsdagen.

### **Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

Föreningen visar för 2022 ett nollresultat då samtliga kostnader under året har aktiverats i byggprojektet då dessa har bedömts som balansgilla.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i aktieföretag	2	0	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggning	3	370 680 882	145 877 191
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>370 680 882</b>	<b>145 877 191</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i aktiebolag	4	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>370 730 882</b>	<b>145 927 191</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		402 350	470 126
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>402 350</b>	<b>470 126</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 162 513	2 850 811
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 162 513</b>	<b>2 850 811</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 564 863</b>	<b>3 320 937</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>380 295 745</b>	<b>149 248 128</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	257 209 469	77 141 343
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>257 209 469</b>	<b>77 141 343</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		10 001 204	3 287 848
Övriga skulder	6	103 085 071	68 818 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 000 001	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>123 086 276</b>	<b>72 106 785</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>380 295 745</b>	<b>149 248 128</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

#### Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Inga avskrivningar görs på fastigheten då den är under uppförande. Fastigheten kommer att skrivas av när den är färdigställd. Fastigheten kommer att delas upp i komponenter vid färdigställandet. Nedlagda byggkostnader redovisas som pågående nyanläggning.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter (när fastigheten tas i bruk). Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

### Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheten Råven1 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Sundsta Torg AB, 556976-7089, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 32 200 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

### Not 2 Resultat från andelar i aktiebolag

	2022	2021
Erhållna utdelningar	0	61 017 937
Nedskrivningar	0	-61 017 937
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 3 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 877 191	0
Årets investeringar	224 803 691	145 877 191
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>370 680 882</b>	<b>145 877 191</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>370 680 882</b>	<b>145 877 191</b>

Taxeringsvärde för 2022 är 37 513 000 varav byggnad 9 740 000. Taxeringsvärde har vid slutfört projekt beräknas till 197 440 000 enligt kostnadskalkyl.

### Not 4 Andelar i aktiebolag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Förvärv	0	61 067 937
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 000</b>	<b>61 067 937</b>
Årets nedskrivningar	0	-61 017 937
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-61 017 937</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>



**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Byggnadskreditiv	257 209 469	77 141 343
<b>Summa</b>	<b>257 209 469</b>	<b>77 141 343</b>

Beviljat byggnadskreditiv uppgår till 333 000 000.

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Projektskuld	61 068 937	61 068 937
Förskott kunder	8 550 000	7 750 000
Skuld KD-hus Holding	17 158 067	0
Skuld Prepart	16 308 067	0
<b>Summa</b>	<b>103 085 071</b>	<b>68 818 937</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	111 924 000	111 924 000
<b>Summa</b>	<b>111 924 000</b>	<b>111 924 000</b>

Emaner Holding (556356-6560) och Karlstadshus AB (556461-8196) borgar utöver ovanstående säkerhet med ett begränsat borgensåtagande på 50 000 000 kr under byggnationen.

Karlstad den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Karlstad

Carina Johansson  
Ordförande

Lars-Erik Olsson  
Ledamot

Mats Tågmark  
Ledamot

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

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkännts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Carina Johansson  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-06-15 12:15:10 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 46659fa4cf8949da95673276be1a8e25

## Underskrift 2

Namn: Mats Tågmark  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-06-15 12:18:56 GMT+02:00  
Transaktions-ID: ac5e3fb7ce5e436fb6958318f4ffc22

## Underskrift 3

Namn: Lars-Erik Olsson  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-06-15 12:50:41 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 4ad016e90e6243aa94199056b7a6bc0f

## Underskrift 4

Namn: Urban Johansson  
Företag: We Audit Sweden AB  
Befattning: Auktoriserad revisor  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-06-15 12:53:29 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 47c06aba6632477eb1b35ff30709eb48

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sundsta Torg, org.nr 769638-4770

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sundsta Torg 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 resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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

Mitt 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. 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 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, andra författningar

### Uttalanden

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

Som framgår av förvaltningsberättelsen finns inget resultat att behandla till föreningsstämman. Jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

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 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 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.

Karlstad den som framgår av digital påskrift

.....  
Urban Johansson

Auktoriserad revisor

# Verifikation av digital signering

För transaktion 64092cbe-4d29-4bad-b55a-cf98e58fbcd4

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB K3 (jag) Brf Sundsta Torg 2022 via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2023-06-15 08:23:27 och slutfördes genom att alla parter signerat **2023-06-15**.

**Urban Johansson**

urban.johansson@weaudit.se

2023-06-15



Verifierad av



Förklaring Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.app/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.