

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torpas Pärla, 769634-2612, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

Allmänt om verksamheten

Allmänt

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-03-20. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos bolagsverket 2021-02-18. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Båtvarvet 4 i Södertälje kommun 2020-11-17. Den totala bostadsrättsytan är 1 912 kvm och består av 14 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Uppvärmning sker med luftvärmepump

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Accelerant Insurance Europe SA

Planerat underhåll

Då föreningens fastighet är nybyggt har föreningen inte planerat för någon underhåll den närmaste tiden

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i gemensamhetsanläggningen Båtvarvet GA:1 & GA:2

Fastighetsavgift

Enligt gällande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift i 15 år

Ekonomisk förvaltning

Föreningen arbetar med att anlita extern part för föreningens ekonomiska förvaltning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 396 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar (47§) med 75 500 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

John Wilny, styrelseledamot
Nathanael Gabriel, styrelseledamot, ordförande
Jimmy Göksun, ledamot



Föreningens firma tecknas av styreslen samt av Robert Kulhan ensam

Revisorer

Niklas Makal
Convensia Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten blev färdigställd och bostadsrättsinnehavarna kunde flytta in per 1 mars 2022

Flerårsöversikt

	2022-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2019-06-30	Belopp i kr
Nettoomsättning	241 390	1	0	0	
Rörelsemarginal %	-297,9	neg	0	0	
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	396	0	0	0	
Lån, kr/kvm bostadsrättsyta	14 695	0	0	0	
Soliditet %	72,6	1	0	0	

Definitioner: se not

Föreningens omsättning har ökat med mer än 30 % jämfört med föregående år eftersom bostadsrättsinnehavarna har flyttat in och börjar betala avgift till föreningen

Eget kapital

	Medlemsinsatser	Reservfond övr bundna fonde	Upplåtelseavgifter	Fritt eget kapital
Vid årets början	600 000			-2 267
Inbetalda insatser	53 160 000		13 440 000	
Årets resultat				-718 987
Vid årets slut	53 760 000		13 440 000	-721 254

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -721 254, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Reservering för yttre underhåll	75 500
Balanseras i ny räkning	-796 754
Summa	-721 254

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
Nettoomsättning	3	241 390	1
		241 390	1
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	4	-267 887	0
Övriga externa kostnader	5	-317 549	-2 161
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-374 940	0
Rörelseresultat		-718 986	-2 160
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-42 482 925	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	42 482 925	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-107
Resultat efter finansiella poster		-718 986	-2 267
Resultat före skatt		-718 986	-2 267
Årets resultat		-718 986	-2 267

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	84 768 061	3 498 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	17 275
		<u>84 768 061</u>	<u>3 515 275</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	0	42 482 925
		<u>0</u>	<u>42 482 925</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>84 768 061</u>	<u>45 998 200</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		6 597 890	5 087 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	22 804	0
		<u>6 620 694</u>	<u>5 087 176</u>
<i>Kassa och bank</i>		197 479	386
Summa omsättningstillgångar		<u>6 818 173</u>	<u>5 087 562</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>91 586 234</u>	<u>51 085 762</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 200 000	600 000
		<u>67 200 000</u>	<u>600 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 267	0
Årets resultat		<u>-718 986</u>	<u>-2 267</u>
		-721 253	-2 267
Summa eget kapital		<u>66 478 747</u>	<u>597 733</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	4 507 104
Övriga långfristiga skulder		<u>0</u>	<u>45 980 925</u>
		0	50 488 029
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		225 300	0
Övriga kortfristiga skulder		24 230 732	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>651 455</u>	<u>0</u>
		25 107 487	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>91 586 234</u>	<u>51 085 762</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån kr/kvm boarea

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta.

Årsavgifter kr/kvm boarea

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta.

Avskrivningar

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Stomme och Grund	100
Värme, sanitet	50
El	50
Fasad	40
Fönster	50
Yttertak	50
Ventilation	40
	25

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Årsavgifter	241 390	0
Summa	241 390	0

Not 4 Driftkostnader

	2022-06-30	2021-06-30
Försäkring	20 000	0
Sophantering	1 656	0
Elkostnader	246 231	0
Summa	267 887	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-06-30	2021-06-30
Övriga externa kostnader		
Fastighetsavgift	225 300	0
Försäkring	0	0
Övriga försäljningskostnader	0	0
Revisionsarvode, externa revisor	25 000	0
Redovisningstjänster, administration	66 000	0
Bankkostnader	1 250	1 072
Övriga kostnader	0	2 161
Summa	317 550	3 233

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Löner och andra ersättningar:	0	0
Sociala kostnader	0	0
(varav pensionskostnader) 1)	0	0

Bolaget har inte avlönat någon person under året och ersättning till styrelse har ej utgått

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Byggnader och mark	374 940	0
Totalt	374 940	0

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Nedskrivningar	-42 482 925	0
Summa	-42 482 925	0

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Återföring av nedskrivning	42 482 925	0
Summa	42 482 925	0

Not 10 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	3 498 000	0
-Nyanskaffningar	43 164 390	3 498 000
-Omklassificeringar	17 275	
-Justering till ekonomisk plan	-4 019 589	0
Vid årets slut	42 660 076	3 498 000
Ackumulerade avskrivningar		
-Årets avskrivning	-374 940	0

-Årets uppskrivning	42 482 925	0
Vid årets slut	42 107 985	0
Redovisat värde vid årets slut	84 768 061	3 498 000

Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	8 792 814	2 728 440
Redovisat värde vid årets slut	8 792 814	2 728 440

Skattemässigt ej avdragsgill del av byggnad uppgår till 32 449 713 kr och ej avdragsgill del av mark uppgår till 6 064 373,55 kr

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början	17 275	0
Omklassificeringar	-17 275	0
Investeringar	0	17 275
Redovisat värde vid årets slut	0	17 275

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2022-06-30	2021-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 482 925	
-Förvärv		42 482 925
-Nedskrivning	-42 482 925	
Redovisat värde vid årets slut	0	42 482 925

Not 13 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Övriga fordringar	6 597 890	5 087 176
Summa	6 597 890	5 087 176

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringar	22 805	0
Summa	22 805	0

Not 15 Långfristiga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Övriga skulder till kreditinstitut	0	4 507 104
Övriga skulder	0	45 980 925
Summa	0	50 488 029

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifter och hyror	18 180	0
Byggkostnader	537 525	0
Anslutningsavgifter	50 750	0
Arvoden	45 000	0
Summa	651 455	0

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Summa ställda säkerheter	25 000 000	25 000 000

Underskrifter

Stockholm 2023-04-



Elias Nathanael Gabriel
Styrelseordförande

2023-08-29
Datum



Jimmy Göksun
Styrelseledamot

2023-08-29



Johan Wilny
Styrelseledamot

2023-08-29
Datum

Min revisionsberättelse har lämnats den 08/29



Niklas Makal
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Torpas Pärla
Org.nr. 769634-2612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Torpas Pärla för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30.

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 30 juni 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Torpas Pärla för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggsätt.

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 § föreningslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 29 augusti 2023



Niklas Makal
Auktoriserad revisor