

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Torsborg

702002-3623

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

DS  
KCC  
MN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torsborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

### Föreningens byggnad

Byggnaden, som uppfördes 1925, ligger i Stockholms kommun, Matteus Församling och har beteckningen Bikupan 15. Föreningen förvärvade fastigheten 7 juli 1938. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Den totala boarean uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1190 m<sup>2</sup>. Vindsvåningen som är ombyggd uppgår till 58 m<sup>2</sup> och ny fastighetsdeklartion kommer att lämnas till Saktteverket. Den nya boarean uppgår till 1248 m<sup>2</sup>.

### Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kokvrå

10 st 1 rum och kök

10 st 2-3 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

Underhållsplanen är under kontinuerlig uppdatering. Ursprungligen är den framtagen av Fagerströms Konsult & Byggnads AB och uppdaterades under våren 2021 med hjälp av Svefab för en period av 30 år. De senaste decenniernas renoveringar kan sammanfattas:

Byte av VA-stammar	1993
Renovering av fönster	1997
Renovering av tvättstugan	1998
Omputsning av fasad	1999
Omläggning plåttak	2000
Installation av säkerhetsdörrar	2001
Helrenovering av entré och trapphus	2001
Installation av brandlarm	2001
Omlackning entréport	2007
Byta av fjärrvärmeväxlare	2007
Byte av radiatorventiler	2010
Installation brandlarm	2010
Inköp torktumlare	2011
Installation av nya lås till allmänna utrymmen	2011
Inköp nya tvättmaskiner	2012
Byte takfönster "gamla tvättstugan"	2012
OVK	2012
Byte avloppsrör i en stam pga läcka	2012

100 Ds  
MMW

OVK-åtgärder, installation av spaltventiler/don	2013
Ombyggnad av hiss och maskinrum	2013-14
Byte av El-stammar	2015
Installation kollektivt bredband	2016
Installation av barnvagnsramp	2017
Renovering av fönster mot Torsgatan	2018
Renovering av ytskikt källarlokal	2018
Målning av fasad (nedre del) mot Torsgatan	2018
OVK	2019
Byte av brandskyddsutrustning i gemensamma utrymmen	2019
Inköp torktumlare	2020
Inköp torkskåp	2020
Byte lys-armatur tvättstuga	2021
Målning av trapphus	2022
Fönster, innergård	2022
Underhåll, mindre reparation tak	2022
Underhåll reparation port	2022

#### Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av utomstående expertis. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Brain Accounting AB fr o m 2015-01-01.

Föreningen har avtal för följande tjänster:

Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
El	Ellevio AB
Kabel-Tv	Com Hem AB
Städning	Tarjas AB
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Takskottning	BM Service AB
Värmecentralskontroll	Energisparkonsult AB
Hissunderhåll	ITK AB
Hissbesiktning	Inspecta AB
Försäkring	Länsförsäkringar AB
Fiber	A3 Företag AB

#### Föreningsfrågor

##### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 12 mars 2019.

##### Skatt

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

##### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar. Under året har tre andrahandsuthyrningar beviljats.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 överlåtelse skett gällande 3 lägenheter.

KCC DS-  
mmw

## Styrelse, revisorer och valberedning

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 24 april 2022 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Malin-My Wall	Ordförande
Daniel Svärd	Ledamot/Kassör
Martina Carlsson	Ledamot
Johanna Hellström	Suppleant
Felicia Svens	Suppleant

- Samtliga ledamöters och suppleanters mandat går ut vid kommande årsstämma 2023.
- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen för arbetet 2021/22 har reserverats med 34 538 kr (inkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

### Revisorer

Rasmus Stenlid (intern revisor)  
Karin Westerlund (suppleant)

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnad av vindsutrymmet påbörjades i december 2021 och blev klart i april 2022. Under 2022 har målning av trapphuset, renovering av porten, målning och renovering av fönster mot innergården samt byte av entrématta skett.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga planerade underhållsåtgärder under 2023.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter höjs med 15% från och med 2023-01-01.

### Fastighetsskatt

Under 2022 utgick fastighetsavgift med 1 519 kr/ bostad.

Budget för 2023 finns.

KCC Dsu  
MMW

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter		686 340	670 887
Hysesintäkter lokaler		10 000	18 000
Bredbandsintäkter		33 120	33 120
Övriga rörelseintäkter		13 230	11 715
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>742 690</b>	<b>733 722</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Löpande reparationer och underhåll	2	-814 384	-34 272
Driftskostnader		-449 220	-475 423
Administrationskostnader		-141 044	-146 545
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-118 895	-133 518
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-36 456	-35 016
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 559 999</b>	<b>-824 774</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-817 309</b>	<b>-91 052</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 164	-33 370
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-33 151</b>	<b>-33 370</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-850 460</b>	<b>-124 422</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-850 460</b>	<b>-124 422</b>

Dr  
KCC  
MMP

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	729	671	657	657
Resultat efter finansiella poster	-850	-124	-77	-73
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsyta	566	552	552	550
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta	2 685	2 685	2 686	2 733
Total kostnad per m <sup>2</sup> bostadsyta	1 329	721	693	631
-varav fjärrvärme	143	147	131	137
-varav elkostnad	43	39	27	28
-varav vattenkostnad	46	47	38	38
-varav räntekostnader	25	28	30	30
Fastighetens belåningsgrad (%)	6	7	7	7
Räntekänslighet	4	4	5	4
Eget kapital per kvm bostadsyta	1 387	2 091	1 463	1 447

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre- exprop- riationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	401 800	955 200	440 000	816 084	-124 422	2 488 662
Disposition av föregående års resultat:			129 000	-253 422	124 422	0
Årets resultat					-850 460	-850 460
Belopp vid årets utgång	401 800	955 200	569 000	562 662	-850 460	1 638 202

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	562 662
årets förlust	-850 460
	<b>-287 798</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	129 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-507 063
i ny räkning överföres	90 265
	<b>-287 798</b>

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

KCC Dr  
mmw

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	4 671 474	4 790 369
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 671 474</b>	<b>4 790 369</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		71	4 008
Fordringar hos koncernföretag		13 000	0
Övriga kortfristiga fordringar		10 041	7 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	34 040	31 973
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 152</b>	<b>43 009</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		330 520	1 052 965
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>330 520</b>	<b>1 052 965</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>387 672</b>	<b>1 095 974</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 059 146</b>	<b>5 886 343</b>

KO DL  
MMW

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatskapital & yttre fond

1 926 000

1 797 000

**Summa bundet eget kapital**

**1 926 000**

**1 797 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

562 662

816 084

Årets resultat

-850 460

-124 422

**Summa fritt eget kapital**

**-287 798**

**691 662**

**Summa eget kapital**

**1 638 202**

**2 488 662**

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

3 195 557

3 195 557

**Summa långfristiga skulder**

**3 195 557**

**3 195 557**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

45 703

47 785

Skatteskulder

3 456

2 665

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

176 228

151 674

**Summa kortfristiga skulder**

**225 387**

**202 124**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**5 059 146**

**5 886 343**



## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-850 460	-124 422
Avskrivningar	3, 4	118 895	133 518
Betald skatt		-2 222	-6 280
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-733 787</b>	<b>2 816</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 937	-4 008
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 066	-4 687
Förändring av leverantörsskulder		-2 082	25 045
Förändring av kortfristiga skulder		24 554	-1 163 433
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-722 444</b>	<b>-1 144 267</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Kapitaltillskott		0	872 100
Förändring av långfristiga skulder	6	0	1 178 536
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>2 050 636</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-722 444</b>	<b>906 369</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 052 965	146 596
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>330 521</b>	<b>1 052 965</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stammar	50 år
Elstammar	50 år
Ventilation	20 år
Värmeanläggning	20 år
Hissombyggnad	20 år
Tak, fönster o dörrar	10 år
Tvättstuga, byggnad	10 år
Maskiner i tvättstuga	5 år
Maskiner	10 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. På byggnad görs ingen avskrivning med anledning av det lågt bokförda värdet.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har dock inte tagits till periodiseringseffekter.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet.

#### Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

#### Not 2 Löpande reparationer och underhåll

	2022	2021
Reparation/underhåll - målning bla av trapphus	254 000	0
Reparation av fönster	308 063	0
Underhåll av tak	48 625	0
Underhåll gemensamma utrymmen - bla byte av entrémattor	112 191	0
Reparation av portar	56 078	1 462
Övrig löpande reparation och underhåll	35 427	34 272
	<b>814 384</b>	<b>35 734</b>

#### Not 3 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	6 704 090	6 704 090
Omklassificeringar	62 563	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 766 653</b>	<b>6 704 090</b>
Ingående avskrivningar	-1 958 176	-1 837 171
Omklassificeringar	-18 107	
Årets avskrivningar	-118 895	-121 005
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 095 178</b>	<b>-1 958 176</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 671 475</b>	<b>4 745 914</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 200 000	12 800 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	31 000 000
	<b>53 200 000</b>	<b>43 800 000</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	120 699	120 699
Omklassificeringar	-62 563	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 136</b>	<b>120 699</b>
Ingående avskrivningar	-76 244	-63 731
Omklassificeringar	18 108	
Årets avskrivningar		-12 513
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-58 136</b>	<b>-76 244</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>44 455</b>

100  
2022  
12

100  
2021  
12

**Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 028	24 569
Övr förutbet kostn/upplup int	9 012	7 404
	<b>34 040</b>	<b>31 973</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare är Stadshypotek AB (Svenska Handelsbanken). Samtliga skulder till kreditinstitut som har slutlikviddatum inom nästkommande år som kortfristig skuld.

Lånenummer	Räntesats	Villkorsändringsdag	2022-12-31	2021-12-31
325755	1,06	2025-12-01	717 021	717 021
325756	1,06	2025-12-01	1 300 000	1 300 000
341141	1,00	2024-01-30	378 536	378 536
341140	1,00	2024-01-30	800 000	800 000
			<b>3 195 557</b>	<b>3 195 557</b>
Summa långfristiga skulder			3 195 557	3 195 557
Summa kortfristiga låneskulder			0	0
Summa låneskulder			3 195 557	3 195 557

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

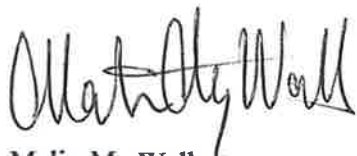
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	3 947	3 947
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	84 131	55 204
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	34 538	34 538
Övriga upplupna kostnader	53 613	57 986
	<b>176 229</b>	<b>151 675</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning som säkerhet för skulder till kreditinstitut	3 530 000	3 530 000
	<b>3 530 000</b>	<b>3 530 000</b>

Handwritten blue ink marks, possibly initials or a signature, located at the bottom right of the page.

Stockholm den 5,4 2023



Malin-My Wall  
Ordförande



Daniel Svärd  
Kassör



Martina Carlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Rasmus Stenlid  
Intern revisor



## Revisionsberättelse BRF Torsborg år 2022

Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar. Under året har tre andrahandsuthyrningar beviljats. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 överlåtelser skett gällande 3 lägenheter. Under det gångna året har ombyggnation av vindsutrymmet färdigställts enligt planering. Under 2022 har målning av trapphuset, renovering av porten, målning och renovering av fönster mot innergården samt byte av entrématta skett.

Årets rörelseintäkter ökade med 8 968kr under 2022 till 742 690kr. Årets rörelsekostnader ökade med 735 225kr under 2022 detta huvudsakligen relaterat till ökade kostnader för underhåll och reparationer på 814 384kr. Summan av rörelsekostnader var 1 559 999kr. Således blev rörelseresultatet innan finansiella poster – 817 309kr. Efter finansiella poster med räntekostnader på 33 164kr och ränteintäkter på 13 kr blev årets resultat – 850 460kr.

Föreningens tillgångar minskade under året med 827 197kr. Detta huvudsakligen genom en minskning av kassa och bank med 722 445kr. Vid bokslutet hade föreningen tillgångar på 5 059 146kr. Dessa utgörs huvudsakligen av materiella anläggningstillgångar samt kassa och bank. Detta motsvarar även summan av det egna kapitalet och skulder (5 059 146kr). Likvida medel var vid årets slut 330 521kr.

Att notera är att 2021 såldes tillgångar för 906 369kr, vilka möjliggjorde investeringarna i reparationer och underhåll under 2022.

Jag föreslår att vi beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

Stockholm den 9 april 2022

  
Rasmus Stenlid  
Internrevisor

