

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Torskog

Org nr: 769609-2431



---

# Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Torskog får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-11.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 457 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 805 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lilleby 6:133 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns sju byggnader med 4 lägenheter i varje samt förrådshus på gården. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastigheternas adress är Soldatvägen 15-69 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	Summa
14	14	28

Total tomtarea	10 612 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 268 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	53 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 63 tkr och planerat underhåll för 24 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor	23 684

### Kommande underhåll

Under de kommande fem åren är de stora posterna i underhållsplanen:

- Översyn och åtgärder avseende linjemarkeringarna på parkeringsplatserna
- Översyn och tvätt av alla tak
- Underhållspolning av avloppsstammarna
- Omläggning av plattor/marksten
- OVK-besiktning och byte av frånluftsfläktar
- Injustering av värmesystemet
- Rengöring av golv på balkonger och loftgångar



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Niklas Schenell	Ordförande	2023
Camilla Green	Sekreterare	2023
Marie Nyman	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Elisabeth Christborn	Suppleant	2023
Madeleine Ottersten	Suppleant	2023
Ulrika Rehn	Suppleant	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emma Lundebro	2023
Mike Öberg	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Verksamheten

Tre städdagar har liksom tidigare år genomförts med mycket gott resultat. Markytorna har fått välbehövligt underhåll, häckar, buskar och träd har klippts och soprummet har städats. I vår förening tycker vi att det är viktigt att vi har trevligt tillsammans. Städdagarna innehåller alltid en god stund av umgänge och som vanligt bjuder föreningen alla medlemmar på grillad korv och fika. I år hade vi dessutom ett mysigt glöggmingel på gården en vacker adventseftermiddag som gav ytterligare möjligheter att träffa sina grannar.

Styrelsen har haft nio styrelsemöten samt ett budgetmöte med Riksbyggen som sköter föreningens ekonomi. Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj men innan dess beslutade föreningens medlemmar vid en extrastämma den 15 januari att installera laddstolpar för elbilar. Efter sommaren avslutades arbetet med laddstolparna och nu erbjuds varje hushåll en egen laddplats. Föreningen sökte och har blivit beviljad bidrag från Naturvårdsverket för en stor del av kostnaden för laddstolparna.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Avgiften ändrades senast 1 juli 2020 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 905 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



## Ordföranden har ordet

Jag vill tacka alla medlemmar i Bostadsrättsföreningen Torskog för det gångna året. Alla som haft möjlighet har bidragit med det som var och en kan i arbetet för vår förenings bästa.

Jag vill också tacka för det förtroende som jag har fått genom att få vara med i styrelsen sedan år 2012, både som kassör och nu de senaste åren som ordförande. Det är ett roligt, spännande och ibland utmanande arbete att vara styrelsemedlem när man ska ta sig an alla de frågor som kan hamna på styrelsens bord. Tillsammans i styrelsen och med stöd av Riksbyggen och SBC/styrelserådgivningen går det dock alldeles utmärkt att lära sig det man behöver för att hantera ett år i Bostadsrättsföreningen Torskog.

Få personer är styrelseproffs och ännu färre får förtroendet att vara ordförande men jag har insett att även jag som lekman kan klara av styrelseuppdraget. Det har gett mig god insyn i vad som händer i det administrativa styrelsearbetet och jag har fått möjlighet att tillsammans med mina grannar i styrelsen påverka de beslut som styrelsen fattar och de förslag som styrelsen lägger fram för stämman att fatta beslut om.

Nu ska man komma ihåg att det mesta av mitt arbete som ordförande inte handlar om beslutsfattande utan snarare om återkommande administration. Riksbyggen ger gott stöd i de delar som handlar om ekonomisk förvaltning och i övriga delar har styrelsen tagit fram tydliga rutiner som är enkla att följa.

Jag har bestämt mig för att lämna ordförandeposten och styrelsearbetet för den här gången. Nu är det dags för andra medlemmar att få chansen att vara med i styrelsen. Jag vet att ni andra kommer att klara arbetet galant. Återigen stort tack för förtroendet!

Niklas Schenell  
Ordförande Brf Torskog

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 053	2 053	2 033	2 013	2 013
Resultat efter finansiella poster	348	376	-2 027	-628	518
Årets resultat	348	376	-2 027	-628	518
Resultat exklusive avskrivningar	805	808	-1 595	-196	937
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	402	350	-2 051	-800	334
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	178	202	289	266	265
Balansomslutning	43 078	43 178	43 273	44 348	45 476
Soliditet %	53	52	51	54	54
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	905	905	830	755	755
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	0	0	66	132	132
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	384	357	1 421	805	277
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	374	330	283	245	277
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	95	98	115	122	110
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	342	174	0	325	619
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 740	8 972	9 202	8 766	8 986

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond		
Belopp vid årets början	22 398 298	395 663	-768 548	375 839
Disposition enl. årsstämmobeslut			375 839	-375 839
Reservering underhållsfond		403 000	-403 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-23 684	23 684	
Årets resultat				348 485
<b>Vid årets slut</b>	<b>22 398 298</b>	<b>774 979</b>	<b>-772 025</b>	<b>348 485</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-392 709
Årets resultat	348 485
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-403 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	23 684
<b>Summa</b>	<b>-423 540</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 423 540

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 053 464	2 053 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 956	7 096
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 073 420</b>	<b>2 060 560</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-871 475	-809 678
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 841	-160 959
Personalkostnader	Not 6	-63 450	-61 679
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-456 991	-432 088
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 516 757</b>	<b>-1 464 403</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>556 663</b>	<b>596 157</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 202	3 043
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-215 380	-223 361
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-208 178</b>	<b>-220 318</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>348 485</b>	<b>375 839</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>348 485</b>	<b>375 839</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	41 172 977	41 605 065
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	971 213	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 144 190</b>	<b>41 605 065</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 144 190</b>	<b>41 605 065</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		10 000	0
Övriga fordringar	Not 12	3 672	294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	127 511	70 550
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>141 183</b>	<b>70 844</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	792 195	1 502 120
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>792 195</b>	<b>1 502 120</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>933 378</b>	<b>1 572 964</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>43 077 569</b>	<b>43 178 029</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	22 398 298	22 398 298	
Fond för yttre underhåll	774 979	395 663	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 173 277</b>	<b>22 793 961</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-772 025	-768 548	
Årets resultat	348 485	375 839	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-423 540</b>	<b>-392 709</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 749 737</b>	<b>22 401 252</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 579 853	19 825 208
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 579 853</b>	<b>19 825 208</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 241 552	523 249
Leverantörsskulder		17 388	73 901
Skatteskulder		2 195	1 457
Övriga skulder	Not 16	51 778	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	435 066	352 842
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 747 979</b>	<b>951 569</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>43 077 569</b>	<b>43 178 029</b>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 053 464	2 053 464
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 053 464</b>	<b>2 053 464</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	6 721	4 512
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	1
Övriga rörelseintäkter	10 360	2 583
Försäkringsersättningar	2 878	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>19 956</b>	<b>7 096</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-23 684	-62 337
Reparationer	-62 771	-41 721
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-42 532	-40 852
Försäkringspremier	-26 557	-25 494
Kabel- och digital-TV	-88 696	-88 639
Snö- och halkbekämpning	-32 395	-60 100
Förbrukningsinventarier	-2 241	-9 448
Fordons- och maskinkostnader	-520	0
Frakter och transporter	0	-468
Vatten	-113 311	-99 914
Fastighetsel	-332 769	-245 171
Sophantering och återvinning	-78 849	-72 033
Förvaltningsarvode drift	-67 150	-63 500
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-871 475</b>	<b>-809 678</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-6 599	-2 200
Förvaltningsarvode administration	-69 872	-67 675
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-26 221
Övriga förvaltningskostnader	0	-3 750
Kreditupplysningar	0	-237
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 864	-6 895
Kontorsmateriel	-1 417	-1 287
Medlems- och föreningsavgifter	-5 700	-4 850
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-16 540	-46 294
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-124 841</b>	<b>-160 959</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-49 572	-48 225
Sociala kostnader	-13 878	-13 454
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-63 450</b>	<b>-61 679</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-325 768	-325 768
Avskrivningar tillkommande utgifter	-106 320	-106 320
Avskrivning Installationer	-24 903	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-456 991</b>	<b>-432 088</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 171	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	3 008
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	35
Övriga ränteintäkter	1	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 202</b>	<b>3 043</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-215 371	-223 001
Övriga räntekostnader	-9	-360
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-215 380</b>	<b>-223 361</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	38 549 225	38 549 225
Mark	5 600 000	5 600 000
Tillkommande utgifter	3 009 809	3 009 809
	<b>47 159 034</b>	<b>47 159 034</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>47 159 034</b>	<b>47 159 034</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-4 984 828	-4 659 060
Tillkommande utgifter	-569 141	-462 822
	<b>-5 553 969</b>	<b>-5 121 882</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-325 768	-325 768
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-106 320	-106 320
	<b>-432 088</b>	<b>-432 088</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-5 986 057</b>	<b>-5 553 970</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	33 238 628	33 564 397
Mark	5 600 000	5 600 000
Tillkommande utgifter	2 334 348	2 440 668

**Taxeringsvärden**

Bostäder	53 000 000	47 400 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>53 000 000</b>	<b>47 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>40 000 000</i>	<i>31 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 000 000</i>	<i>16 400 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	5 500	5 500
	<b>5 500</b>	<b>5 500</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	996 116	
	<b>996 116</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 001 616</b>	<b>5 500</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-5 500	-5 500
	<b>-5 500</b>	<b>-5 500</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-24 903	
	<b>-24 903</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-5 500	-5 500
Installationer	-24 903	
	<b>-30 403</b>	<b>-5 500</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-30 403</b>	<b>-5 500</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>971 213</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	971 213	

**Not 12 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	299	294
Skattefordringar	3 373	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 672</b>	<b>294</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 218	26 557
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 468	16 919
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 078	22 174
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 748	4 900
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>127 511</b>	<b>70 550</b>





**Not 14 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	1 745	6 000
SBAB	178 784	924 112
Transaktionskonto Swedbank	611 666	572 008
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>792 195</b>	<b>1 502 120</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	19 821 405	20 348 457
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-277 052	-523 249
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 964 500	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>15 579 853</b>	<b>19 825 208</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,44%	2023-01-12	4 214 500,00	0,00	250 000,00	3 964 500,00
SBAB	0,79%	2024-05-10	1 100 000,00	0,00	200 000,00	900 000,00
SBAB	1,28%	2024-10-11	6 556 457,00	0,00	62 052,00	6 494 405,00
SBAB	1,06%	2025-05-09	1 477 500,00	0,00	15 000,00	1 462 500,00
SBAB	0,71%	2026-01-12	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>20 348 457,00</b>	<b>0,00</b>	<b>527 052,00</b>	<b>19 821 405,00</b>

\*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 3 964 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 277 052 kr.*



**Not 16 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Lån under betalning	51 778	0
Avräkning hyror och avgifter	0	120
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>51 778</b>	<b>120</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 213	8 908
Upplupna räntekostnader	32 838	33 834
Upplupna elkostnader	97 881	38 203
Upplupna vattenavgifter	29 308	24 925
Upplupna kostnader för renhållning	12 121	7 221
Upplupna revisionsarvoden	18 750	18 750
Upplupna styrelsearvoden	29 322	28 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	183 633	192 651
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>435 066</b>	<b>352 842</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	22 152 000	22 152 000

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Föreningen har i mars 2023 erhållit bidrag från Naturvårdsverket om 420 000 kr avseende installation av laddstolpar.



## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg 2023-

---

Niklas Schenell

---

Camilla Green

---

Marie Nyman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

KPMG AB

---

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Torskog, org. nr 769609-2431

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torskog 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 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 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 utvärderar, 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 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. 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 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 Brf Torskog för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

---

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Göteborg 2023-

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

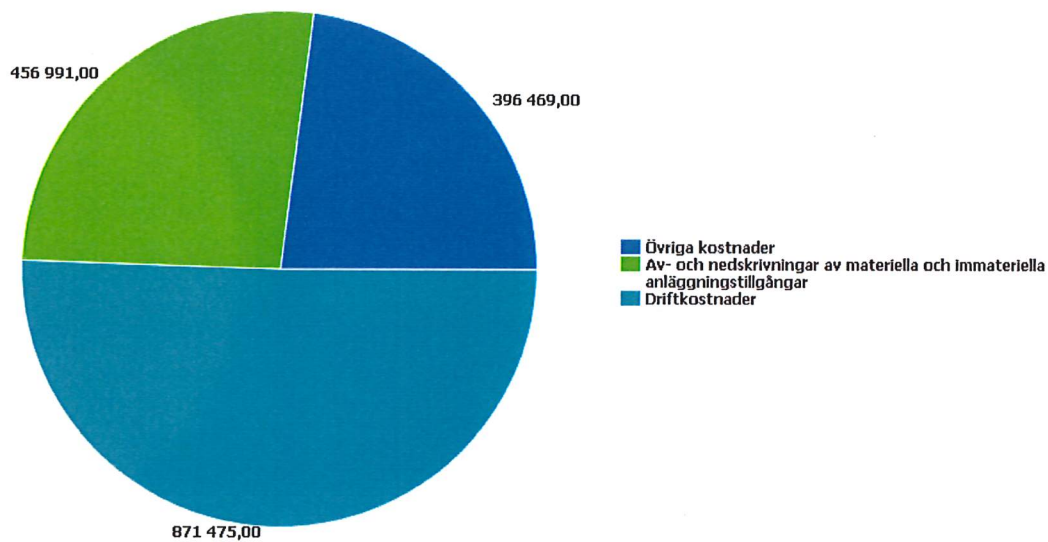
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	871 475	809 678
Övriga externa kostnader	124 841	160 959
Personalkostnader	63 450	61 679
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	456 991	432 088
Finansiella poster	208 178	220 318
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 724 935</b>	<b>1 684 721</b>



---

# BRF Torskog

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Torskog i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860