

Årsredovisning

för

Brf Torselden 7-9

769604-8920

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf Torselden 7-9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK(kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen Torselden 7-9 äger fastigheten Torselden 9. Fastigheten har åsatts ett taxeringsvärde på 25 446 000 kr varav byggnadsvärde 11 916 000 kr och markvärde 13 530 000 kr. Föreningen, som beskattas som en äkta förening, består av 7 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring är tecknad via Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring från och med 2020-05-01. I försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg.

Styrelsen har fram till årsstämman 2023 bestått av Mary Zeilon, Lena Aruhn, Urban Smedman och suppleant Marit Kokko.

Föreningen har avtal med följande leverantörer

Bostadsrätterna (service- och intresseorganisation för bostadsrättsföreningar)

Tele 2 (TV och bredband)

Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB

Fortum Markets (el)

Ellevio (elnät)

Lidingö Stad (sophämtning och vatten)

Allservice (trapphusstädning)

Stockholm Exergi (fjärrvärme)

Skanova AB (utrymme för teleanläggning)

Viredo AB (ekonomisk förvaltning)

Easy office (Revisor)

Föreningen har sitt säte i Stockholm .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under året

Alla fönster och balkongdörrar i lägenheter och trapphus är utbytta till nya energieffektiva och bullerdämpande fönster.

Arbete med att uppdatera elcentral och fastighetscentral samt ledningar till lägenheter påbörjat.

Hyresavtalet med Jesper Magnusson är överlåtet till mäklarfirman Mattsson & Miöen.

Renovering av portarna planerad men kunde inte påbörjas under hösten på grund av vädret. Arbetet kommer göras under våren 2023 istället.

Händelser relaterade till bygget

Föreningen kom överens med Patriam att de inte behövde återställa den östra gaveln mot en ekonomisk ersättning. Fönstren som fanns på samma gavel är igensatta och ett gemensamt tak byggt över mellanrummet mellan fastigheterna.

Den södra väggen där den tidigare, nu rivna, fastigheten stått är återställd med nytt tegel och en ny balkong är monterad.

Tvättstugan har blivit återställd efter översvämningen och sprängskadorna. Vissa åtgärder kvarstår i tvättstugan. Diskussioner om åtgärder av sprängskador i lägenheter pågår med lägenhetsinnehavarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 11. Under året har 0 överlåtelse skett. En lägenhet uthyres i andra hand.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	636	619	409	526
Resultat efter finansiella poster	404	-441	-234	-356
Soliditet (%)	69,9	67,5	80,0	80,9
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	0	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	3 970	4 004	2 658	2 685

Bostadsrättsyta 728 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 407 499	2 679 247	3 667 095	-440 716	8 313 125
Disposition av föregående års resultat:			-440 716	440 716	0
Fond för yttre underhåll		64 569	-64 569		0
Årets resultat				404 075	404 075
Belopp vid årets utgång	2 407 499	2 743 816	3 161 810	404 075	8 717 200

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 161 810
årets vinst	404 075
	3 565 885

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enl.stadgar	76 338
i ny räkning överföres	3 489 547
	3 565 885

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	635 904	619 244
Övriga rörelseintäkter	2	685 880	952 356
Summa rörelseintäkter		1 321 784	1 571 600
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-783 261	-1 896 188
Personalkostnader	4	-13 142	-2 000
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-85 961	-85 961
Summa rörelsekostnader		-882 364	-1 984 149
Rörelseresultat		439 420	-412 548
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-35 345	-28 168
Summa finansiella poster		-35 345	-28 168
Resultat efter finansiella poster		404 075	-440 716
Resultat före skatt		404 075	-440 716
Årets resultat		404 075	-440 716

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 983 113	10 069 074
Summa materiella anläggningstillgångar		9 983 113	10 069 074
Summa anläggningstillgångar		9 983 113	10 069 074
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		116 954	126 316
Summa kortfristiga fordringar		116 954	126 316
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 366 388	2 114 632
Summa kassa och bank		2 366 388	2 114 632
Summa omsättningstillgångar		2 483 342	2 240 948
SUMMA TILLGÅNGAR		12 466 455	12 310 022

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 407 499	2 407 499
Förlagsinsatser		2 743 816	2 679 247
Summa bundet eget kapital		5 151 315	5 086 746
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 161 810	3 667 095
Årets resultat		404 075	-440 716
Summa fritt eget kapital		3 565 885	3 226 379
Summa eget kapital		8 717 200	8 313 125
Långfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	1 915 000
Summa långfristiga skulder		0	1 915 000
Kortfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 890 000	1 000 000
Leverantörsskulder		159 076	40 541
Skatteskulder		7 300	3 345
Övriga skulder		508 671	872 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 208	165 965
Summa kortfristiga skulder		3 749 255	2 081 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 466 455	12 310 022

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		404 075	-440 716
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		85 961	85 961
Betald skatt		13 317	-117 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		503 353	-472 002
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av leverantörsskulder		118 535	-25 243
Förändring av kortfristiga skulder		-345 132	842 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten		276 756	345 175
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-25 000	-20 000
Nytt lån		0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 000	980 000
Årets kassaflöde		251 756	1 325 175
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 114 632	789 457
Likvida medel vid årets slut		2 366 388	2 114 632

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.

Från 2020 klassificeras lån till kreditinstitut som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Se vidare not 7 med detaljerad uppställning över föreningens lån till kreditinstitut.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1%

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2022	2021
Hyror lokaler	568 328	552 792
Hyror parkeringsplatser	6 000	11 990
Fastighetsskatt, momspliktig	61 578	54 462
Övriga intäkter	685 878	952 356
	1 321 784	1 571 600

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Kabel TV och bredband	-22 842	-27 883
El	-29 972	-38 985
Värme	-261 269	-183 594
Vatten och avlopp	-30 872	-16 052
Reparation och underhåll av fastighet	-160 940	-1 409 040
Snöröjning	0	-15 040
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-75 093	-81 741
Fastighetsförsäkring	-22 891	-21 394
Ersättningar till revisor	-9 750	-8 750
Redovisningstjänster	-21 471	-21 143
Övriga kostnader	-124 021	-44 043
Städning och renhållning	-24 140	-28 523
	-783 261	-1 896 188

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden som inte är lön	-10 000	-2 000
Arbetsgivaravgifter	- 3 142	0

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader lån	-36 601	-28 629
Intäksränta	1 257	479
Räntekostnader skattekonto	-1	-18
	-35 345	-28 168

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 676 861	10 676 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 676 861	10 676 861
Ingående avskrivningar	-607 787	-521 826
Årets avskrivningar	-85 961	-85 961
Utgående ackumulerade avskrivningar	-693 748	-607 787
Utgående redovisat värde	9 983 113	10 069 074
Taxeringsvärden byggnader	11 916 000	10 081 000
Taxeringsvärden mark	13 530 000	11 442 000
	25 446 000	21 523 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek lån 5162, ränta 1,030%, villkorsändring 23-07-30	-1 895 000	-1 915 000
Stadshypotek lån 6855, ränta 3,614%, villkorsändring 23-06-30	-995 000	-1 000 000
	-2 890 000	-2 915 000
Kortfristig skulder	-2 890 000	-1 000 000

Not 8 Ställda säkerheter

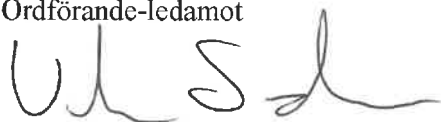
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 100 000	4 100 000
	4 100 000	4 100 000

Underskrifter

Lidingö 2023-04 - 10



Mary Zeilon
Ordförande-ledamot

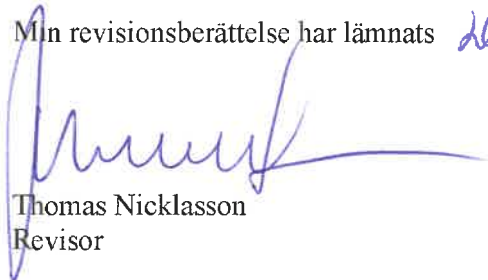


Urban Smedman
Ledamot



Lena Aruhn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-12



Thomas Nicklasson
Revisor

Till föreningsstämman i Brf Torselden, 769604-8920.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Torselden 7-9 för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, BFNAR 2016:10, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lidingö, 2023-04-12



Thomas Nicklasson
Vald revisor, Auktoriserad redovisningskonsult