



# ÅRSREDOVISNING

**Brf Torsgatan 59**

Org nr 769620-9381

**2023-01-01 – 2023-12-31**

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Brf Torsgatan 59 registrerades hos Bolagsverket 2009-12-29. Föreningens har sitt säte i Stockholms kommun. Nuvarande stadgar antogs vid föreningsstämma 2017-06-07 och registrerades hos Bolagsverket 2017-07-20. Ekonomisk plan är intygsgiven 2010-02-17 och registrerad hos Bolagsverket 2010-02-26. Fastigheten förvärvades 2010-03-15. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt. Under 2010 färdigställdes fastigheten efter en omfattande renovering. Beskrivning av ombyggnaden finns att läsa i den ekonomiska planen. Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En ny dörrkonstruktion har monterats in till soprum/cykelrum under året. Anledningen är att dörr med dörrkarm utan förvarning slutade fungera då ett gångjärn gick sönder. En provisorisk reparation genomfördes så att dörren tillfälligtvis kunde stängas och låsas. Någon månad senare kunde en dörr med dörrkarm och sidostycken i stål monteras som med stor sannolikhet kommer att vara underhållsfri de närmaste tio åren.
- En stor och relativt kostsam renovering av hissen genomfördes i början av året. Hisslinor byttes under en veckas arbete.
- Hissrenovering och byte av dörr till soprummet har kostat föreningen 217 707 kronor.
- Under året har fastigheten besiktigats av FUT, Förvaltningen för Utvidgning av Tunnelbanan. Besiktningensprotokollet är detaljerat och innefattar lägenheter och gemensamma utrymmen som trapphus och källare. Protokollet ska ligga till grund för återbesiktning efter att tunnelbanedrivningen under byggnaden är genomförd.
- Företaget Presto har gjort en inspektion av brand- och skyddsutrustning. Något byte av brandsläckare kan bli nödvändigt under 2024 enligt de protokoll som finns upprättade efter inspektionen.
- Vattenläckage in i källarutrymmen har inträffat två gånger under året. Problemen har under tidigare år analyserats och en del åtgärdad har satts in. Men tyvärr visar det sig att exempelvis reparationer gjorda i de yttre avloppen för regnvatten från taken inte är tillräckliga.
- Arbetet med att ta in offerter för OVK-besiktning påbörjades. Kostnaden ser ut att bli i storleksordningen 15 000 kronor.
- Föreningen har för första gången efter sitt bildande höjt avgifterna, som en följd av det rådande ränteläget och andra avgifter. Sedan 2010 har föreningen haft bra ekonomi och har under åren amorterat löpande, så lånen är nu drygt tre miljoner lägre än startläget. Vi har sänkt avgiften en gång sedan föreningen bildades, och så har vi gjort internet och bas-tv utbud inkluderat i avgiften. Höjningen 2024 är om 20%. Styrelsen följer upp ekonomin vid varje styrelsemöte för att se om det räcker. För 2023 är amorteringen ringa, då vi enligt ovan haft många utgifter med hissen och soprumsdörren.

## Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelse utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-04-19

Sten Haage	ordförande
Marith Wiedersheim-Paul	sekreterare
Emma Lindberg	kassör
Hans Söderstedt	ledamot
Thomas Christensson	ledamot

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda möten utöver årstämma samt haft löpande informationsutbyte via informella möten och e-post. Styrelsearvoden har ej utgått.

## Revisor

Föreningens revisor har varit

Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Mats Ahmadi Göteliid (ordf) och Johanna Kembe.

## Fastighet

Föreningen äger fastigheten Kakelugnen 5 med adress Torsgatan 59, Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1913 och totalrenoverad 2009, innehåller 21 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 426 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	5 R o k	Summa
Antal	5	10	5	1	21
S:a yta	177	537	538	174	1 426

Dessutom innehåller byggnaden 3 st lokaler om totalt ca 137 m<sup>2</sup> upplåtna med hyresrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 87 102 000 kr (föregående år 87 102 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	38 000	3 212	41 212
Mark	44 000	1 890	45 890
Summor	82 000	5 102	87 102

## Årets reparationer, underhållsarbeten och investeringar

Kostnad för löpande reparationer uppgår till ca 19 tkr (ca 97 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 217 tkr (ca 20 tkr), se vidare Not 2.

Inga investeringar har gjorts under året.

## Framtida planerat underhåll

Då fastigheten totalrenoverades under 2009 är behovet av större underhållsarbeten begränsat under de kommande åren. För 2024 är planerade åtgärder i första hand att utföra OVK-besiktning. Alla underhållsåtgärder är inkluderade i föreningens nya 20-åriga underhållsplan och långsiktiga budget.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av styrelsen med stöd av Dygnet Runt Fastighetsjour, Stockholm Exergi (funktionskontoll av fjärrvärmecentral) och TS Gruppen (rensning av hängrännor, stuprör och silar).

Fastighetsstädning har ombesörjts av Erkinsson AB.

Föreningens e-post är [brf.torsgatan59@gmail.com](mailto:brf.torsgatan59@gmail.com)

Föreningen har under året amorterat lån med 20 000 kr (föreg år 340 000 kr).

Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 9 695 000 kr (föreg år 9 715 000 kr).

Uttagna och ställda panter 13 000 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 21 st lägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Styrelsen har under året medgivit andrahandsuthyrning i 3 st lägenheter.

Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren en årlig avgift om 10% av gällande basbelopp.

Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar. Bostadsrättsföreningens riktlinjer avseende upplåtelse i andrahand gäller även vid uthyrning/upplåtelse till släktingar.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	30	30
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 1	- 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	30	30

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 153 464	1 110 674	1 082 002	1 028 042
Resultat efter finansiella poster	- 104 784	158 395	254 403	4 871
Balansomslutning	42 013 018	42 005 701	42 229 208	42 379 924
Kassa och bank	511 783	372 229	444 833	492 379
Soliditet	76%	76%	75%	74%
Skuldkvot	7,7	8,7	9,2	10,2
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (BR)	6 799	6 813	7 051	7 354
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (tot)	6 203	6 216	6 433	6 710
Belåningsgrad	11%	11%	14%	14%
Räntekänslighet	14,6%	14,6%	15,1%	15,7%
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> (BR)/år, genomsnitt	467	467	467	467
Årsavgifternas andel av tot intäkter	53%	60%	61%	65%
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (tot)	177	156	155	136
Sparande kr/m <sup>2</sup> (tot)	161	203	264	238

Årsavgiften har höjts med 20% fr o m 2024-01-01.

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	30 237 500	962 096	533 082	158 395	31 891 073
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll		149 600	-149 600		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-20 488	20 488		
Balanseras i ny räkning			158 395	-158 395	
Årets resultat				-104 784	-104 784
Belopp vid årets utgång	30 237 500	1 091 208	562 365	-104 784	31 786 289

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	562 365
Årets resultat	- 104 784
<hr/> Summa	<hr/> 457 581

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll enl. UH-plan	149 600
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 217 707
<hr/> Balanseras i ny räkning	<hr/> 525 688
Summa	457 581

Det negativa resultatet för 2023 är till följd av ökande kostnader för lån och drift, där framförallt fjärrvärme är en stor utgiftspost, men även att större oplanerat underhållsarbete av hiss och dörr till soprum behövt utföras. Årsavgifterna höjs från januari 2024 för att täcka upp för ökade lån- och driftkostnader och föreningen följer upp intäkter och utgifter vid varje styrelsemöte. Styrelsens mål är att visa positivt resultat och att fortsätta amortera ner föreningen lån.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2024.

## Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 153 464	1 110 674
Övriga rörelseintäkter		<u>99 785</u>	<u>1 190</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 253 249	1 111 864
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 849 526	- 680 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-138 184</u>	<u>- 138 184</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 987 710	- 818 978
<i>Rörelseresultat</i>		265 539	292 886
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 488	501
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 373 811</u>	<u>- 134 992</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 370 323	- 134 491
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 104 784	158 395
<i>Årets resultat</i>		<b>- 104 784</b>	<b>158 395</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 11	41 373 578	41 506 670
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>25 960</u>	<u>31 052</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		41 399 538	41 537 722
Summa anläggningstillgångar		41 399 538	41 537 722
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 418	19 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>82 279</u>	<u>75 828</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		101 697	95 750
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	<u>511 783</u>	<u>372 229</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		511 783	372 229
Summa omsättningstillgångar		613 480	467 979
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 013 018</b>	<b>42 005 701</b>



<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 237 500	30 237 500
Fond för yttre underhåll		<u>1 091 208</u>	<u>962 096</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		31 328 708	31 199 596
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		562 365	533 082
Årets resultat		<u>- 104 784</u>	<u>158 395</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		457 581	691 477
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 786 289</b>	<b>31 891 073</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 11	4 500 000	0
Övriga skulder	8	<u>132 500</u>	<u>132 500</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 632 500	132 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 11	5 195 000	9 715 000
Leverantörsskulder		27 921	23 455
Skatteskulder	9	18 320	11 976
Övriga skulder		29 974	35 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>323 014</u>	<u>195 874</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		5 594 229	9 982 128
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 013 018</b>	<b>42 005 701</b>

## Kassaflödesanalys

**2023****2022**

### DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	265 539	292 886
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>138 184</u>	<u>138 184</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	403 723	431 070

Erhållen ränta och utdelning	3 488	501
Erlagd ränta	- 373 811	- 134 992
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	33 400	296 579

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 5 947	12 719
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 4 387 899</u>	<u>4 118 098</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 4 393 846	4 130 817

Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 4 360 446	4 427 396
--	-------------	-----------

### INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 4 360 446	4 427 396
---	-------------	-----------

### FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>4 500 000</u>	<u>- 4 500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 500 000	- 4 500 000

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>139 554</b>	<b>- 72 604</b>
Likvida medel vid årets början	<u>372 229</u>	<u>444 833</u>
Likvida medel vid årets slut	511 783	372 229

Varav kassa och bank	511 783	372 229
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

# NOTER

## Redovisningsprinciper

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

## Nyckeltal

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Räntekänslighet* uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

*Energikostnad per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

*Sparande per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

## Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall avsättning till fond för yttre underhåll göras enligt underhållsplan.

## Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med ev. restvärden. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. För byggnaden är avskrivningsprocenten 0,5% per år. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra, större och för fastigheten värdehöjande, åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

## Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad		200 år
Fastighetsförbättringar 2016	Elservisändring	25 år
Byggnadsinventarier		10 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter	665 972	665 972
Hysesintäkter lokaler	487 492	444 702
<b>Summa</b>	<b>1 153 464</b>	<b>1 110 674</b>

I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten samt bredband och basutbud för TV.

**Not 2 Övriga externa kostnader****2023****2022***Driftskostnader*Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, gård	19 923	16 740
Hisstillsyn	4 818	6 704
Snöröjning	8 684	16 813
Elavgifter	19 200	24 146
Fjärrvärme	221 346	190 727
Vatten	35 628	28 938
Städning, klottersanering	27 734	24 768
Renhållning hushållssopor	35 040	29 261
Reparationer fastigheten	0	33 989
Reparationer hiss	19 214	63 455
Övriga fastighetskostnader	6 535	5 568
Fastighetsavgift/-skatt	84 389	82 919
Fastighetsförsäkring	29 301	27 400
Kabel-TV och bredband	<u>52 860</u>	<u>48 838</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	564 672	600 266

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	44 471	39 108
Revision	18 196	17 292
Övriga förvaltningskostnader	2 438	1 838
Bankavgifter	<u>2 042</u>	<u>1 802</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	67 147	60 040

*Summa driftskostnader*

631 819 660 306

*Underhållskostnader*

Belysning (2022)	0	20 488
Hissrenovering	152 059	0
Sop/cykelrumsdörr	<u>65 648</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	217 707	20 488

**Summa****849 526****680 794****Not 3 Byggnader och mark****2023-12-31****2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	43 217 636	43 217 636
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	43 217 636	43 217 636

Ingående avskrivningar	- 1 710 966	- 1 577 874
Årets avskrivningar	<u>- 133 092</u>	<u>- 133 092</u>
Utgående avskrivningar	- 1 844 058	- 1 710 966

**Redovisat värde****41 373 578****41 506 670**

## Fastighetens taxeringsvärde

Byggnad	41 212 000	41 212 000
Mark	<u>45 890 000</u>	<u>45 890 000</u>
Summa	87 102 000	87 102 000

<b>Not 4 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	50 915	50 915
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	50 915	50 915
Ingående avskrivningar	- 19 863	- 14 771
Årets avskrivningar	<u>- 5 092</u>	<u>- 5 092</u>
Utgående avskrivningar	- 24 955	- 19 863
<b>Redovisat värde</b>	<b>25 960</b>	<b>31 052</b>

<b>Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Hissen tillsyn per juni	2 964	2 849
Kabel-TV o. bredband per mars	13 670	13 210
Upplupen utgående moms hyror kv 1	32 249	30 468
Fastighetsförsäkring per dec	33 396	29 301
<b>Summa</b>	<b>82 279</b>	<b>75 828</b>

<b>Not 6 Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	346 088	209 588
Handelsbanken e-kapitalkonto	165 695	162 641
<b>Summa</b>	<b>511 783</b>	<b>372 229</b>

#### **Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	
Stadshypotek	5,00	2024-01-16	90 d	0	1 995 000	2 015 000
Stadshypotek	4,10	2025-03-30	2 år	0	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	5,00	2024-03-01	90 d	0	3 200 000	3 200 000
<b>Summa</b>			0	<b>9 695 000</b>	<b>9 715 000</b>	
varav långfristig del				4 500 000	0	
varav kortfristig del				5 195 000	9 715 000	

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.  
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	11,1%	11,2%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 799	6 813

<b>Not 8 Övriga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Hysesdeposit 6522 Bohman & Sjöstr inbet 2020	77 000	77 000
Hysesdeposit 6523 Lost Island inbet 2022	30 000	30 000
Hysesdeposit 6524 Daed inbet 2014	25 500	25 500
<b>Summa</b>	<b>132 500</b>	<b>132 500</b>

<b>Not 9 Skatteskulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	0	70 999
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	82 919	82 919
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023	84 389	0
Inbetald preliminärskatt	- 148 988	- 141 942
<b>Summa</b>	<b>18 320</b>	<b>11 976</b>

<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupen kostnad fjärrvärme	35 164	30 551
Upplupen kostnad elavgifter	1 891	4 547
Upplupen bankavgift	142	85
Upplupen kostnad vatten, renhållning	11 782	10 699
Upplupen kostnad städning	0	4 902
Upplupen räntekostnad	64 143	28 247
Förutbetalda avgifter och hyror	191 892	99 843
Beräknad upplupen kostnad revision	18 000	17 000
<b>Summa</b>	<b>323 014</b>	<b>195 874</b>

<b>Not 11 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>

Stockholm den / 2024.

.....  
Sten Haage  
Ordförande

.....  
Marith Wiedersheim-Paul

.....  
Emma Lindberg

.....  
Hans Söderstedt

.....  
Thomas Christensson

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024.

.....  
Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor  
Baker Tilly Stockholm KB

## Resultatbudget (tkr)

	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter							
Årsavgifter	799,2	666,0	666,0	666,0	666,0	666,0	740,0
Hysesintäkter lokaler	516,0	487,5	487,5	444,7	416,0	362,1	404,7
Övriga intäkter	0	99,7	0	1,2	9,5	2,3	1,2
S:a intäkter	1315,2	1253,2	1153,5	1111,9	1091,5	1030,4	1145,9
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, gård	-35,0	-19,9	-20,0	-16,7	-18,5	-23,2	-23,3
Hisstillsyn	-10,0	-4,8	-10,0	-6,7	-6,5	-6,5	-6,4
Snöröjning	-7,0	-8,7	-5,0	-16,8	-4,7	-4,7	-4,7
Elavgifter	-25,0	-19,2	-30,0	-24,2	-18,9	-23,0	-22,3
Fjärrvärme	-245,0	-221,4	-200,0	-190,7	-196,2	-174,3	-184,2
Vatten	-45,0	-35,6	-35,0	-28,9	-27,0	-15,3	-25,4
Städning	-28,0	-27,7	-27,0	-24,8	-23,7	-24,8	-25,8
Renhållning hushållssopor	-44,0	-35,0	-34,0	-29,3	-25,5	-21,4	-19,6
Reparationer fastigheten	-5,0	0	-25,0	-34,0	-38,2	-44,0	-94,5
Reparationer hiss	-20,0	-19,2	0	-63,5	0	0	0
Övr fastighetskostnader	-11,0	-6,5	-6,0	-5,6	-6,4	-6,8	-5,5
Fastighetsskatt	-85,3	-84,4	-84,4	-82,9	-71,0	-70,4	-54,8
Fastighetsförsäkring	-33,4	-29,3	-29,3	-27,4	-26,3	-25,5	-24,3
Kabel-TV o. bredband	-55,0	-52,9	-51,0	-48,8	-37,0	-3,3	-3,3
Förvaltning	-46,0	-44,5	-42,0	-39,1	-41,6	-37,6	-37,2
Revision	-18,0	-18,2	-19,0	-17,3	-16,0	-16,0	-15,6
Övriga förvaltningskostnader	-4,0	-2,4	-10,0	-1,8	-7,2	-40,0	-8,1
Bankavgifter	-2,0	-2,0	-1,6	-1,8	-2,1	-2,3	-1,6
S:a driftskostnader	-718,7	-631,7	-629,3	-660,3	-566,8	-539,1	-556,6
<b>Driftsresultat</b>	<b>596,5</b>	<b>621,5</b>	<b>524,2</b>	<b>451,6</b>	<b>524,7</b>	<b>491,3</b>	<b>589,3</b>
Ränte- o kapitalintäkter	3,5	3,5	0	0,5	0	0	0
Räntekostnader	-433,9	-373,8	-265,2	-135,0	-111,6	-119,0	-122,4
S:a finansiella intäkter & kostnader	-430,4	-370,3	-265,2	-134,5	-111,6	-119,0	-122,4
<b>Kassaflöde från driftsverksamhet</b>	<b>166,1</b>	<b>251,2</b>	<b>259,0</b>	<b>317,1</b>	<b>413,1</b>	<b>372,3</b>	<b>466,9</b>
Underhållskostnader	-100,0	-217,7	-139,3	-20,5	-20,5	-229,3	-19,6
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>66,1</b>	<b>33,5</b>	<b>119,7</b>	<b>296,6</b>	<b>392,6</b>	<b>143,0</b>	<b>447,3</b>
Avskrivningar	-138,2	-138,2	-138,2	-138,2	-138,2	-138,2	-134,6
<b>Redovisat resultat</b>	<b>-72,1</b>	<b>-104,7</b>	<b>-18,5</b>	<b>158,4</b>	<b>254,4</b>	<b>4,8</b>	<b>312,7</b>

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Torsgatan 59

Org.nr 769620-9381

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torsgatan 59 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.



### ***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 Torsgatan 59 för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Stockholm, enligt min digitala underskrift

Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
21.03.2024 15:51

SENT BY OWNER:  
Carl Lindberg · 19.03.2024 17:07

DOCUMENT ID:  
rJCKOVwAa

ENVELOPE ID:  
rJDIUED06-rJCKOVwAa

DOCUMENT NAME:  
ÅR+RB 2023 BRF Torsgatan 59.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>HANS SÖDERSTEDT</b> hans.soderstedt@hotmail.com	Signed Authenticated	19.03.2024 17:15 19.03.2024 17:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/11/16) IP: 80.216.28.73
<b>MARITH SIGRID C WIEDERSHEIM-PAUL</b> marithwp@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2024 17:53 19.03.2024 17:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/14) IP: 94.234.115.44
<b>Sten Magnus Haage</b> sten@strandberghaage.se	Signed Authenticated	20.03.2024 08:39 20.03.2024 08:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/05/06) IP: 80.216.70.115
<b>Emma Lindberg</b> emma.karin.lindberg@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2024 11:18 20.03.2024 11:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/02/04) IP: 37.208.25.173
<b>THOMAS PIHLSTEDT</b> thomas.christensson@live.com	Signed Authenticated	21.03.2024 09:26 21.03.2024 09:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/04) IP: 217.13.245.15
<b>Claes Mikael Jennel</b> mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	21.03.2024 15:51 20.03.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 4.223.168.45

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed