

# Årsredovisning 2023

Brf Torskumlet 5

769607-3969



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Torskumlet 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-08-03. Stadgar registrerades 2017-05-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRF Torskumlet 5	2017	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 347 kvm och 3 lokaler om 417 kvm. Byggnadernas totalyta är 1764 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Robert Johan Herfjord	Ordförande
Nina Ruuska	Kassör
Ola Eliasson	Styrelsesuppleant
Marko Koistinen	Styrelsesuppleant
Marita Otterhäll	Styrelseledamot

### Valberedning

Emmy Sjöstrand  
Gustav Falkenberg

### Firmateckning

Bostadsrättsföreningen Torskumlet 5

## Revisorer

Jacob Biderholt    Revisor    Parameter Revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-22. Beslut nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Driftia
Service hiss	City Hiss
Snöröjning taket	Utetak Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Städning	Hyperion
Elnät	Ellevio Fortum Markets
Röklucka - brand	Brandsäkra Norden AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 286 329	1 257 083	1 244 876	1 244 964
Resultat efter fin. poster	-615 830	-1 112 150	-190 239	-1 384 287
Soliditet (%)	82	83	84	83
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	40 101 000	40 101 000	34 077 000	34 077 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	590	588	588	588
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,8	63,0	63,8	63,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 131	9 131	8 508	8 879
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 973	6 973	6 497	6 780
Sparande per kvm totalyta, kr	22	-330	180	-509
Elkostnad per kvm totalyta, kr	105	100	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	18	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	126	118	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,33	2,08	1,82	1,90
Räntekänslighet (%)	15,47	15,53	14,47	15,10

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Det negativt kassaflödet och rörelseresultat är pga ökade driftskostnader såsom el samt högre räntekostnader.

Som åtgärd har vi höjt avgifterna med 5% från 1 januari 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	58 791 341	-	-	58 791 341
Upplåtelseavgifter	5 254 673	-	-	5 254 673
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 413 138	-1 112 150	-	-3 525 288
Årets resultat	-1 112 150	1 112 150	-615 830	-615 830
<b>Eget kapital</b>	<b>60 520 726</b>	<b>0</b>	<b>-615 830</b>	<b>59 904 895</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 525 288
Årets resultat	-615 830
<b>Totalt</b>	<b>-4 141 119</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	120 303
Balanseras i ny räkning	-4 261 422
	<b>-4 141 119</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 286 329	1 257 083
Övriga rörelseintäkter	3	-0	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 286 329</b>	<b>1 257 081</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-686 058	-566 949
Övriga externa kostnader	9	-109 073	-80 590
Personalkostnader	10	-11 216	-12 616
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-563 276	-1 461 798
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 369 623</b>	<b>-2 121 953</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-83 295</b>	<b>-864 872</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		785	109
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-533 321	-247 387
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-532 536</b>	<b>-247 278</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-615 830</b>	<b>-1 112 150</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-615 830</b>	<b>-1 112 150</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	72 271 139	72 830 443
Maskiner och inventarier	13	24 815	28 787
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 295 954</b>	<b>72 859 230</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>72 295 954</b>	<b>72 859 230</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 415	0
Övriga fordringar	14	23	1 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	52 987	52 085
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 425</b>	<b>53 181</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		280 438	304 989
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>280 438</b>	<b>304 989</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>337 863</b>	<b>358 170</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 633 817</b>	<b>73 217 400</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		64 046 014	64 046 014
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 046 014</b>	<b>64 046 014</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 525 288	-2 413 138
Årets resultat		-615 830	-1 112 150
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 141 119</b>	<b>-3 525 288</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>59 904 895</b>	<b>60 520 726</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		12 300 000	12 300 151
Leverantörsskulder		48 351	32 053
Skatteskulder		157 072	154 732
Övriga kortfristiga skulder		-2 906	-283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	226 405	210 021
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 728 922</b>	<b>12 696 674</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 633 817</b>	<b>73 217 400</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-83 295</b>	<b>-864 872</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	563 276	1 461 798
	<b>479 981</b>	<b>596 926</b>
Erhållen ränta	785	109
Erlagd ränta	-531 669	-245 901
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-50 902</b>	<b>351 134</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 244	-5 624
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 596	17 422
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-24 551</b>	<b>362 932</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 597 770
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 597 770</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	840 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>840 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-24 551</b>	<b>-394 838</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>304 989</b>	<b>699 827</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>280 438</b>	<b>304 989</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Torskumlet 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Byggnad	0,5 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	795 013	792 096
Hysesintäkter, lokaler	404 556	379 377
Hysesintäkter, p-platser	75 300	74 150
Värme	11 460	11 460
<b>Summa</b>	<b>1 286 329</b>	<b>1 257 083</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-2
<b>Summa</b>	<b>-0</b>	<b>-2</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	43 918	40 876
Städning	42 305	42 796
Besiktning och service	14 581	10 128
Trädgårdsarbete	37 948	501
Snöskottning	59 219	37 700
<b>Summa</b>	<b>197 971</b>	<b>132 001</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	6 046	76 821
Lokaler	3 813	0
Övriga gemensamma utrymmen	5 663	0
Hissar	11 625	0
Fönster	0	7 344
<b>Summa</b>	<b>27 147</b>	<b>84 165</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	13 463	0
Fasader	78 750	0
<b>Summa</b>	<b>92 213</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	186 092	177 029
Vatten	35 519	31 595
Sophämtning	25 874	26 453
<b>Summa</b>	<b>247 484</b>	<b>235 077</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	33 760	31 557
Kabel-TV	6 510	5 912
Fastighetsskatt	80 974	78 237
<b>Summa</b>	<b>121 244</b>	<b>115 706</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	26 294	20 306
Förbrukningsmaterial	0	344
Juridiska kostnader	19 925	0
Revisionsarvoden	28 372	26 454
Ekonomisk förvaltning	34 482	33 486
<b>Summa</b>	<b>109 073</b>	<b>80 590</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	8 850	9 600
Sociala avgifter	2 366	3 016
<b>Summa</b>	<b>11 216</b>	<b>12 616</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	532 879	247 387
Övriga räntekostnader	442	0
<b>Summa</b>	<b>533 321</b>	<b>247 387</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	74 820 233	74 286 798
Årets inköp	0	533 435
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>74 820 233</b>	<b>74 820 233</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 989 790	-1 596 299
Årets avskrivning	-559 304	-393 491
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 549 094</b>	<b>-1 989 790</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>72 271 139</b>	<b>72 830 443</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 633 030</i>	<i>29 633 030</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 901 000	17 901 000
Taxeringsvärde mark	22 200 000	22 200 000
<b>Summa</b>	<b>40 101 000</b>	<b>40 101 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	39 710	39 710
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>39 710</b>	<b>39 710</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 923	-6 951
Avskrivningar	-3 972	-3 972
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-14 895</b>	<b>-10 923</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>24 815</b>	<b>28 787</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	23	1 096
<b>Summa</b>	<b>23</b>	<b>1 096</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 302	12 949
Fastighetsskötsel	7 320	6 970
Försäkringspremier	17 586	16 174
Kabel-TV	5 908	1 623
Förvaltning	14 871	14 369
<b>Summa</b>	<b>52 987</b>	<b>52 085</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	4,81 %	12 300 000	12 300 000
<b>Summa</b>			<b>12 300 000</b>	<b>12 300 000</b>
Varav kortfristig del			12 300 000	12 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 300 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 195	5 856
El	25 528	25 023
Vatten	11 485	7 455
Löner	9 600	9 600
Sociala avgifter	3 016	3 016
Utgiftsräntor	4 863	3 211
Förutbetalda avgifter/hyror	163 718	155 860
<b>Summa</b>	<b>226 405</b>	<b>210 021</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 700 000	30 700 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna har höjts med 5%.



## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö

---

Marita Otterhäll  
Styrelseledamot

---

Nina Ruuska  
Kassör

---

Robert Johan Herfjord  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Parameter Revision  
Jacob Biderholt  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 14:41

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.05.2024 14:04

DOCUMENT ID:

ryfVD9JKzA

ENVELOPE ID:

BkgXvc1FGR-ryfVD9JKzA

DOCUMENT NAME:

Brf Torskumlet 5, 769607-3969 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NINA MARIT RUUSKA nina@mindandmedia.se	Signed Authenticated	10.05.2024 10:48 10.05.2024 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/15) IP: 188.151.199.25
2. Robert Johan Herfjord r.harfjord@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 15:22 10.05.2024 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/09) IP: 188.151.214.221
3. MARITA OTTERHÄLL maritha.ott@telia.com	Signed Authenticated	13.05.2024 14:40 08.05.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/30) IP: 158.174.22.247
4. CARL JACOB MATTIAS BIDERHOLT jacob.biderholt@parameterrevision.se	Signed Authenticated	13.05.2024 14:41 13.05.2024 14:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/05/03) IP: 185.45.120.6

\* 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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Torskumlet 5  
Org.nr. 769607-3969

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torskumlet 5 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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 Torskumlet 5 för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 14:42

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.05.2024 14:04

DOCUMENT ID:

rkNv51KGR

ENVELOPE ID:

rymw9yYMC-rkNv51KGR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Torskumlet 5.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL JACOB MATTIAS BIDERHOLT	Signed	13.05.2024 14:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/05/03)
jacob.biderholt@parameterrevision.se	Authenticated	13.05.2024 14:42	Low	IP: 158.174.145.222

\* 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