

# Årsredovisning

för

## Brf Torselden 7-9

769604-8920

Räkenskapsåret

2023

### 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 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Torselden 7-9 (769604-8920) verksamhet består i att äga och förvalta fastighet. Föreningens skattemässiga status är äkta förening. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen äger marken och därmed fastigheten Torselden 9, fastigheten är inte en del av samfällighet och har en aktuell underhållsplan. Fastigheten har åsatts ett taxeringsvärde på 25 446 000 kr varav byggnadsvärde 11 916 000 kr och markvärde 13 530 000 kr.

Föreningen består av 7 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har även två hyreslokaler som hyrs ut för daglig verksamhet respektive mäklare.

Fastighetsförsäkring är tecknad hos Söderberg & Partners via Bostadsrätterna. I försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg.

Styrelsen har fram till årsstämman 2024 bestått av Mary Zeilon, Lena Aruhn, Roger Axaeus, Dag Åström, 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*

#### Renoveringar:

Arbetet med att byta till energieffektiva och bullerdämpande fönster och balkongdörrar i lägenheter och trapphus avslutades.

Elcentral uppdaterades och elledningar till lägenheter byttes ut. Byte av elservis kvarstår och görs under våren 2024.

Båda två entréportar renoverades under 2023.

#### **Händelser relaterade till bygget**

Tvättstugan har delvis renoverats, där väggar och tak har renoverats.

Parkeringen på baksidan är asfalterad och återställd med nytt staket och motorvärmare enligt överenskommelse.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 11. En lägenhet bytte ägare under 2023.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	618	636	619	409
Resultat efter finansiella poster	-998	414	-439	-234
Soliditet (%)	69,4	69,9	67,5	80,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 392	2 419	2 440	1 620
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 928	3 973	4 007	2 660
Sparande per kvm (kr/kvm)	1 720	0	880	450
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	204	270	200	193
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0

Bostadsrättsyta 728 kvm

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Reserv-fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 407 499	2 743 816	3 161 810	404 075	<b>8 717 200</b>
Disposition av föregående års resultat:			404 075	-404 075	<b>0</b>
Fond för yttre underhåll		76 338	-76 338		<b>0</b>
Årets resultat				-997 742	<b>-997 742</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 407 499</b>	<b>2 820 154</b>	<b>3 489 547</b>	<b>-997 742</b>	<b>7 719 458</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 489 547
årets förlust	-997 742
	<b>2 491 805</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enl.stadgar	0
i ny räkning överföres	2 491 805
	<b>2 491 805</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	617 586	635 904
Övriga rörelseintäkter	2	3 389	685 880
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>620 975</b>	<b>1 321 784</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 462 272	-793 261
Personalkostnader	4	0	-3 142
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-85 961	-85 961
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 548 233</b>	<b>-882 364</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-927 258</b>	<b>439 420</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-70 484	-35 345
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 484</b>	<b>-35 345</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-997 742</b>	<b>404 075</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-997 742</b>	<b>404 075</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-997 742</b>	<b>404 075</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

9 897 152

9 983 113

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**9 897 152**

**9 983 113**

**Summa anläggningstillgångar**

**9 897 152**

**9 983 113**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

89 900

116 954

**Summa kortfristiga fordringar**

**89 900**

**116 954**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 141 777

2 366 388

**Summa kassa och bank**

**1 141 777**

**2 366 388**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 231 677**

**2 483 342**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**11 128 829**

**12 466 455**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

2 407 499

2 407 499

Förlagsinsatser

2 820 154

2 743 816

**Summa bundet eget kapital**

**5 227 653**

**5 151 315**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 489 547

3 161 810

Årets resultat

-997 742

404 075

**Summa fritt eget kapital**

**2 491 805**

**3 565 885**

**Summa eget kapital**

**7 719 458**

**8 717 200**

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

2 857 500

0

**Summa långfristiga skulder**

**2 857 500**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

0

2 890 000

Leverantörsskulder

52 228

159 076

Skatteskulder

8 927

7 300

Övriga skulder

271 402

508 671

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

219 314

184 208

**Summa kortfristiga skulder**

**551 871**

**3 749 255**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**11 128 829**

**12 466 455**

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-997 742	404 075
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		85 961	85 961
Betald skatt		28 681	13 317
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-883 100</b>	<b>503 353</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av leverantörsskulder		-106 848	118 535
Förändring av kortfristiga skulder		-202 162	-345 132
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 192 110</b>	<b>276 756</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-32 500	-25 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-32 500</b>	<b>-25 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 224 610</b>	<b>251 756</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 366 388	2 114 632
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 141 778</b>	<b>2 366 388</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (ÅRL + BFNAR 2016:10 + BFNAR 2023:1) 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

	2023	2022
Hyror lokaler	630 010	568 328
Hyror parkeringsplatser	6 000	6 000
Fastighetsskatt, momspliktig	61 578	61 578
Övriga intäkter	3 389	685 880
Lämnade rabatter/ersättning	-80 000	0
Öres- och kronutjämning	-2	-2
	<b>620 975</b>	<b>1 321 784</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kabel TV och bredband	-27 609	-22 842
El	-25 603	-29 972
Värme	-199 563	-261 269
Vatten och avlopp	-18 656	-30 872
Reparation och underhåll av fastighet	-972 257	-160 940
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-75 583	-75 093
Fastighetsförsäkring	-26 325	-22 891
Ersättningar till revisor	-8 750	-9 750
Styrelsesarvode	0	-10 000
Redovisningstjänster	-24 126	-21 471
Övriga kostnader	-47 871	-124 020
Städning och renhållning	-35 929	-24 140
	<b>-1 462 272</b>	<b>-793 260</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden som inte är lön	0	-10 000
Arbetsgivaravgifter	0	-3 142

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader lån	-92 959	-36 601
Intäksränta	22 475	1 257
Räntekostnader skattekonto	0	-1
	<b>-70 484</b>	<b>-35 345</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 676 861	10 676 861
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 676 861</b>	<b>10 676 861</b>
Ingående avskrivningar	-693 748	-607 787
Årets avskrivningar	-85 961	-85 961
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-779 709</b>	<b>-693 748</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 897 152</b>	<b>9 983 113</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 916 000	11 916 000
Taxeringsvärden mark	13 530 000	13 530 000
	<b>25 446 000</b>	<b>25 446 000</b>

#### Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek lån 5162, ränta 5,000%, villkorsändring 24-01-30	1 870 000	1 895 000
Stadshypotek lån 6855, ränta 5,000%, villkorsändring 24-01-02	987 500	995 000
	<b>2 857 500</b>	<b>2 890 000</b>
Kortfristig skulder	2 857 500	2 890 000

#### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 100 000	4 100 000
	<b>4 100 000</b>	<b>4 100 000</b>

Underskrifter

Lidingö 2024- -

Mary Zeilon  
Ordförande-ledamot

Lena Aruhn  
Ledamot

Urban Smedman  
Ledamot

Dag Erik Åström  
Ledamot

Roger Axaeus  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Thomas Nicklasson  
Revisor

# Deltagare

## THOMAS NICKLASSON Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS NICKLASSON  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198012073931

Thomas Nicklasson  
thomas@easyo.se

**2024-05-27 07:01:26 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 13.51.28.64

## DAG ERIK ÅSTRÖM Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAG ÅSTRÖM  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199204300751

Dag Erik Åström  
dag.astrom@gmail.com  
199204300751

**2024-05-22 11:40:47 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.212.31.163

## ROGER AXAEUS Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROGER AXAEUS  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196405011138

Roger Axaeus  
raxaeus@hotmail.com  
196405011138

**2024-05-22 08:57:27 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 62.119.138.217

## URBAN SMEDMAN Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: URBAN SMEDMAN  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196410173998

Urban Smedman  
urban.smedman@gmail.com  
196410173998

**2024-05-22 17:53:57 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 80.216.71.122

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-05-25 08:30:36 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Teréce Aruhn  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197004220146

Datum

Lena Aruhn  
lenaaruhn@hotmail.com  
197004220146

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 188.151.195.143

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-05-25 11:03:36 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mary Christina Zeilon  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196207241305

Datum

Mary Zelion  
kickize@gmail.com  
196207241305

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 188.151.208.63