

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

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 stadgäenlig 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	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Torskog får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 490 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 606 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

3 rum och kök	14
4 rum och kök	14

Total tomtarea	10 612 m ²
Total bostadsarea	2 268 m ²

Årets taxeringsvärde	53 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 000 000 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 161 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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 en underhållsplan som uppdaterades 2021, denna anses av styrelsen som aktuell och de åtgärder som skall åtgärdas kommer upp till diskussion under föreningens budgetmöten.

Kommande underhåll.

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

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

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Christborn	Ordförande	2024
Camilla Green	Sekreterare	2024
Marie Nyman	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Ljunggren	Suppleant	2024
Mathias Hallin	Suppleant	2024
Ulrika Rehn	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Madeleine Ottersten	2024	
Niklas Schenell	2024	

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten och vårt miljöarbete

Det är viktigt för en bostadsrättsförening av Torskogs storlek att så många medlemmar som möjligt är engagerade i arbetet för föreningen.

Under året har, liksom tidigare år, tre gemensamma städdagar genomförts med gott resultat. Under våra städdagar har markytorna fått välbehövligt underhåll, häckar klippts, gunghäst som fått anmärkning i lekplatsbesiktning tagits bort, träd och buskar planterats. Två nya picknickbord har köpts in så både stora och små medlemmar har en bra och trivsamt plats att sitta när vi träffas ute på gården.

Styrelsen har haft nio styrelsemöten samt ett budgetmöte och ett bokslutsmöte med Riksbyggen som sköter föreningens ekonomi. Ordinarie föreningsstämma hölls i maj 2023 och i samband med denna valdes ny styrelse.

Under året har vi gjort översyn samt spolat alla avloppsstammar. Vi har besiktigt våra lekplatser samt klippt och forslat bort parkslide.

Under 2023 har det varit mycket i nyhetsflödet kring världsekonomin med hög inflation, ökade kostnader, samt stigande räntenivåer. Med hänsyn till dessa faktorer beslutade styrelsen, efter rekommendation från Riksbyggen, att höja hyresavgiften med 12% fr.o.m. 1 januari 2024.

I början av verksamhetsåret 2023 var elkostnaderna väldigt höga och föreningen har ansökt om, samt erhållit, elstöd från Skatteverket.

Under verksamhetsår 2022 installerades och driftsattes laddstolpar i föreningen och det bidrag som täcker som del av kostnaderna, betalades ut från Naturvårdsverket under verksamhetsår 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Avgiften ändrades senast 1 januari 2023 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 933 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte Individuell mättings- och debiteringsavgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Ordföranden har ordet

Jag vill rikta ett stort tack till 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 föreningens bästa.

Jag tillträdde som ordförande för föreningen i juni månad och jag vill tacka hela styrelsen för en fantasisk arbetsinsats. Det känns tryggt att veta att vi tillsammans fördelar och driver aktiviteter och ansvar som finns i en bostadsrättsförening.

Jag ser fram emot fortsatt engagemang från medlemmarna framöver. Det kan handla om att delta i städdagar, komma med idéer och förslag till styrelsen eller egentligen vad som helst som bidrar till ökad trivsel och gemenskap i vår förening.

Elisabeth Christborn
Ordförande Brf Torskog

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 164	2 053	2 053	2 033	2 013
Resultat efter finansiella poster*	116	348	376	-2 027	-628
Årets resultat	116	348	376	-2 027	-628
Resultat exkl avskrivningar	606	805	808	-1 595	-196
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	203	402	350	-2 051	-800
Balansomslutning	42 614	43 078	43 178	43 273	44 348
Soliditet %*	54	53	52	51	54
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	99	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	933	905	905	897	888
Driftkostnader kr/kvm	508	387	358	1 421	809
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	508	377	330	283	248
Energikostnad kr/kvm*	238	197	152	116	101
Underhållsfond kr/kvm	519	342	174	0	325
Reservering till underhållsfond kr/kvm	178	178	202	201	266
Sparande kr/kvm*	267	366	384	434	474
Ränta kr/kvm	138	95	98	115	122
Skuldsättning kr/kvm*	8 505	8 740	8 972	9 202	8 766
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 505	8 740	8 972	9 202	8 766
Räntekänslighet %*	9,1	9,7	9,9	10,3	9,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 398 298	774 979	-772 025	348 485
Disposition enl. årsstämmobeslut			348 485	-348 485
Reservering underhållsfond		403 000	-403 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				116 049
Vid årets slut	22 398 298	1 177 979	-826 540	116 049

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-423 540
Årets resultat	116 049
Årets fondreservering enligt stadgarna	-403 000
Summa	-710 492

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 710 492**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 164 420	2 053 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 706	19 956
Summa rörelseintäkter		2 238 126	2 073 420
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 147 692	-871 475
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 540	-124 841
Personalkostnader	Not 6	-64 716	-63 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-489 699	-456 991
Summa rörelsekostnader		-1 823 647	-1 516 757
Rörelseresultat		414 479	556 663
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 620	7 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-313 050	-215 380
Summa finansiella poster		-298 430	-208 178
Resultat efter finansiella poster		116 049	348 485
Årets resultat		116 049	348 485

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	40 740 889	41 172 977
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	493 602	971 213
Summa materiella anläggningstillgångar		41 234 491	42 144 190
Summa anläggningstillgångar		41 234 491	42 144 190
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		0	10 000
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		340	3 672
Övriga fordringar	Not 12	90 627	127 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	90 967	141 183
Summa kortfristiga fordringar			
Kassa och bank		1 288 902	792 195
Kassa och bank	Not 14	1 288 902	792 195
Summa kassa och bank		1 379 869	933 378
Summa omsättningstillgångar		42 614 360	43 077 569
Summa tillgångar			



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 398 298	22 398 298
Fond för yttre underhåll		1 177 979	774 979
Summa bundet eget kapital		23 576 277	23 173 277
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−826 540	−772 025
Årets resultat		116 049	348 485
Summa fritt eget kapital		−710 492	−423 540
Summa eget kapital		22 865 785	22 749 737
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 245 000	15 579 853
Summa långfristiga skulder		8 245 000	15 579 853
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 044 229	4 241 552
Leverantörsskulder		78 780	17 388
Skatteskulder		3 308	2 195
Övriga skulder		0	51 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	377 258	435 066
Summa kortfristiga skulder		11 503 575	4 747 979
Summa eget kapital och skulder		42 614 360	43 077 569



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	116 049	348 485
Not 17		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	489 699	456 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	605 748	805 476
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	50 216	-70 339
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-47 081	78 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten	608 883	813 243
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	420 000	-996 116
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	420 000	-996 116
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-532 176	-527 052
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-532 176	-527 052
Årets kassaflöde	496 707	-709 925
Likvida medel vid årets början	792 195	1 502 120
Likvida medel vid årets slut	1 288 902	792 195



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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 115 120	2 053 464
Hyror, bostäder	49 300	0
Summa nettoomsättning	2 164 420	2 053 464

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	3 413	6 721
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-3
Erhållna statliga bidrag, elstöd	67 381	0
Övriga rörelseintäkter	2 910	10 360
Försäkringsersättningar	0	2 878
Summa övriga rörelseintäkter	73 706	19 956

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-23 684
Reparationer	-161 491	-62 771
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 185	-42 532
Försäkringspremier	-39 808	-26 557
Kabel- och digital-TV	-92 310	-88 696
Serviceavtal	-4 026	0
Obligatoriska besiktningar	-27 581	0
Snö- och halkbekämpning	-48 750	-32 395
Förbrukningsinventarier	-8 841	-2 241
Fordons- och maskinkostnader	-3 136	-520
Vatten	-124 175	-113 311
Fastighetsel	-416 418	-332 769
Sophantering och återvinning	-79 549	-78 849
Förvaltningsarvode drift	-93 423	-67 150
Summa driftskostnader	-1 147 692	-871 475

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-4 053	-6 599
Förvaltningsarvode administration	-70 150	-69 872
Arvode, yrkesrevisorer	-24 500	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-5 488	0
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 613	-3 864
Kontorsmateriel	-1 886	-1 417
Medlems- och föreningsavgifter	-4 970	-5 700
Bankkostnader	-2 000	-2 100
Övriga externa kostnader	-868	-16 540
Summa övriga externa kostnader	-121 540	-124 841

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-50 600	-49 572
Sociala kostnader	-14 116	-13 878
Summa personalkostnader	-64 716	-63 450

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-325 768	-325 768
Avskrivningar tillkommande utgifter	-106 320	-106 320
Avskrivning Installationer	-57 612	-24 903
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-489 699	-456 991

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	14 609	7 171
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	30
Övriga ränteintäkter	11	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 620	7 202

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-313 021	-215 371
Övriga räntekostnader	-29	-9
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-313 050	-215 380

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	38 549 225	38 549 225
Mark	5 600 000	5 600 000
Tillkommande utgifter	3 009 809	3 009 809
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 159 034	47 159 034
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 310 597	-4 984 828
Tillkommande utgifter	-675 461	-569 141
	-5 986 057	-5 553 969
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-325 768	-325 768
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-106 320	-106 320
	-432 088	-432 088
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 418 146	-5 986 057
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 740 889	41 172 976
Varav		
Byggnader	32 912 860	33 238 628
Mark	5 600 000	5 600 000
Tillkommande utgifter	2 228 029	2 334 348
Taxeringsvärden		
Bostäder	53 000 000	53 000 000
Totalt taxeringsvärde	53 000 000	53 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 000 000</i>	<i>40 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 000 000</i>	<i>13 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	5 500	5 500
Installationer	996 116	0
	1 001 616	5 500
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	0	996 116
Avgår bidrag till laddstolpar	-420 000	0
	-420 000	996 116
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	581 616	1 001 616
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-5 500	-5 500
Installationer	-24 903	0
	-30 403	-5 500
Årets avskrivningar		
Installationer	-57 612	-24 903
	-57 612	-24 903
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-5 500	-5 500
Installationer	-82 515	-24 903
	-88 015	-30 403
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-88 015	-30 403
Restvärde enligt plan vid årets slut	493 602	971 213
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	493 602	971 213

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	0	3 373
Skattekonto	340	299
Summa övriga fordringar	340	3 672



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 104	30 218
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 850	17 468
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 678	23 078
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 995	56 748
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 627	127 511

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	5 337	1 745
SBAB	612 834	178 784
Transaktionskonto Swedbank	670 731	611 666
Summa kassa och bank	1 288 902	792 195

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	19 289 229	19 821 405
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-202 500	-277 052
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 841 729	-3 964 500
Långfristig skuld vid årets slut	8 245 000	15 579 853

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,79%	2024-01-12	3 964 500	0	250 000	3 714 500
SBAB	0,79%	2024-05-10	900 000	0	200 000	700 000
SBAB	1,28%	2024-10-11	6 494 405	0	67 176	6 427 229
SBAB	1,06%	2025-05-09	1 462 500	0	15 000	1 447 500
SBAB	0,71%	2026-01-12	7 000 000	0	0	7 000 000
Summa			19 821 405	0	532 176	19 289 229

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB's lån om 3 714 500 kr; 700 000 kr samt 6 427 229 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 202 500 kr



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 527	9 213
Upplupna räntekostnader	52 949	32 838
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 748	0
Upplupna elkostnader	43 265	97 881
Upplupna vattenavgifter	10 496	29 308
Upplupna kostnader för renhållning	2 388	12 121
Upplupna revisionsarvoden	22 000	18 750
Upplupna styrelsearvoden	30 322	29 322
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	22 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	201 562	183 633
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	377 258	435 066

Not 17 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	14 620	7 202
Erlagd ränta	-260 101	-182 542

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 152 000	22 152 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Elisabeth Christborn

Camilla Green

Marie Nyman

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORSKOG, org. nr 769609-2431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORSKOG 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORSKOG 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 förlöpande 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.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860