

Org.nummer 702002-3631

ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Torsbranten 2 lämnar följande årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten ombildades hösten 2002 till en bostadsrättsförening vilken registrerades hos PRV 03-01-28 under firmanamnet: Bostadsrättsföreningen Torsbranten 2.

Styrelsen har haft följande sammansättning: Sarah Mandorff, Karin Holm, Anna Eschner, Adriana Wroblewski, Anna-Karin Lindblad, Göran Annell, Suppleanter: Sven Holm, Birgitta Annell.

Revisor har varit Anders Hassis

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2023.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och består av 8 lägenheter varav ingen är upplåten som hyresrätt

Föreningen äger marken. Det pågår ett arbete att ta fram en aktuell underhållsplan.

Avgifterna höjdes per 11-07-01 från 0 till budgeterad driftskostnad per kvm.

Dessutom höjdes avgifterna under året, 22-07-01, med 75 %.

Åtgärder och aktiviteter

Under året har inga större projekt genomförts, en energigrupp har startats för att ta föreslå relevanta vidare åtgärder och ta in offerter.

EKONOMI

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av följande balansräkning och årets resultat framgår av efterföljande resultaträkning.

Fastigheten är taxerad år 2020 till 23 456 000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	tkr	328	242	179
Resultat efter finansiella poster	tkr	31	-970	-205
Soliditet	%	96%	94%	96%
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	kr/kvm	330		
Skuldsättning per kvadratmeter	kr/kvm	0		
Sparande per kvadratmeter	kr/kvm	19		
Räntekänslighet	%	0		
Energikostnad per kvadratmeter	kr/kvm	172		
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	kr/kvm	0		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	%	92%		

Den totala
bostads-
h.

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar. Varierar nettoomsättningen mer än 30 procent mellan åren ska detta kommenteras.

Resultat efter finansiella poster

Samtliga intäkter minus samtliga kostnader utom extraordinära intäkter och kostnader, bokslutsdispositioner och skattekostnad (på resultatet).

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av hela balansomslutningen. Med justerat eget kapital avses bundet och fritt eget kapital plus bolagets andel av obeskattade reserver (t ex periodiseringsfonder), vilken beräknas genom att de obeskattade reserverna multipliceras med aktuell skattesats (bolagsskatt) och resultatet dras bort från det ursprungliga beloppet.

NYA NYCKELTAL PER 2023

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt. Med den totala intäkten menas årsavgifterna och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till såsom tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med. I ytan ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten, exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden dividerad med totalyta. Med skuld menas föreningens lån och med totalyta räknas alla ytor föreningen tar ut avgift eller hyra för i fastigheten. Finns garage utanför fastigheten ska dessa inte tas med.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med totalyta. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten. Därefter dras väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten av. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Med låneskuld menas föreningens samtliga lån och med den totala intäkten menas årsavgifterna från samtliga bostadsrätter och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till såsom tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten. Om någon av dessa inte ingår i årsavgiften ska en upplysning lämnas. Även kostnader som vidaredebiteras ska tas med. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

AA

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan. Med skuld menas föreningens lån och i bostadsrättsyta ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, det vill säga samtliga intäkter såsom eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV FRITT EGET KAPITAL

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet:

Balanserat resultat
Årets resultat

-5 938 731
16 912
-5 921 819

behandlas så att

Överföring till balanserat resultat

16 912
16 912

Resultatet av bostadsrättsföreningens verksamhet i övrigt och ställningen vid räkenskapsårets utgång, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

BM
AA

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
INTÄKTER			
Årsavgifter		282 488	221 959
Hysesintäkter		18 000	19 806
Övriga intäkter		27 618	
		<u>328 106</u>	<u>241 765</u>
DRIFTSKOSTNADER			
Vatten och avlopp		14 113	12 749
Olja		45 488	47 888
El		124 558	168 422
Renhållning och sotning		15 876	3 446
Försäkring		24 770	27 016
Fastighetskötsel		0	0
Övriga driftskostnader		23 396	23 563
Summa driftskostnader		<u>248 201</u>	<u>283 084</u>
RESULTAT FÖRE REPARATIONER OCH UNDERHÅLL			
		79 905	-41 319
Reparationer och underhåll		18 292	886 562
Avsättning till fond för yttre underhåll		57 756	57 756
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>3 857</u>	<u>-985 637</u>
Ränteintäkter		26 847	16 127
Räntekostnader		0	0
RESULTAT FÖRE SKATT		<u>30 704</u>	<u>-969 510</u>
Skatt	5	13 792	12 192
ÅRETS RESULTAT		<u><u>16 912</u></u>	<u><u>-981 702</u></u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Omsättningstillgångar			
Bank	1	157 361	145 062
Skattefordran	5	14 730	25 410
Övriga fordringar		0	0
Kortfristig placering	1	1 576 430	1 549 864
		<u>1 748 521</u>	<u>1 720 336</u>
Anläggningstillgångar			
Byggnader	2	590 000	590 000
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 338 521</u>	<u>2 310 336</u>
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	3	50 832	65 214
Skatteskuld			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	43 770	83 206
Övriga kortfristiga skulder		4 174	-3 160
		<u>98 776</u>	<u>145 260</u>
EGET KAPITAL			
Kapitalbehållning		543 480	543 480
Andelskapital	6	264 000	264 000
Insatslikvid		6 574 050	6 574 050
Fond för yttre underhåll		780 033	722 277
Balanserat resultat		-5 938 731	-4 957 029
Årets resultat		16 912	-981 702
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>2 338 521</u>	<u>2 310 336</u>
		0	0

Kassaflödesanalys

Kassaflöde från operativa aktiviteter:

Intäkter från avgifter och hyror	278 268
Intäkter för elstöd	27 618
Kostnader för underhålla av fastighet	-26 127
Uppvärmning (el och olja)	-190 256
Övriga driftskostnader	-64 492
Skattekostnad	-12 712

NETTO OPERATIVT KASSAFLÖDE 12 299

Kassaflöde från investeringsaktiviteter:

Inga investeringar under perioden

Kassaflöde från finansieringsaktiviteter:

Intäkter från ränta 26 847

NETTO FINANSIELLT KASSAFLÖDE 26 847

MA

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORSBRANTEN 2

Org.nummer 702002-3631

SPECIFIKATIONER**not 1: BANK**

Handelsbanken	157 361	
Nordea	0	
SEB	0	
Collector	1 015 904	
Landshypotek	560 526	1 733 791

not 2: BYGGNAD 22-12-31

Bokfört värde (Taxeringsvärde 23 456 000)	590 000
---	---------

not 3: LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsfakturor avseende 2023 betalda 2024

Telge Energi	17 278
Lidingö stad	9 263
Ellevio	14 291
	<hr/>
	40 832

not 4: HYRESAVRÄKNING

Förinbetalda avgifter och hyror avseende 2024

Mandorff	2 315
Holm	10 200
Göthman	13 076
Mörner	23 453
Från tidigare år (egen specifikation)	(5 274)
	<hr/>
	43 770

not 5: SKATT

Fastighetsavgift bostäder 0,3 % på 4 237 336

Fastighetsskatt lokaler 1% på 56 000

12 712
560
<hr/>
13 272

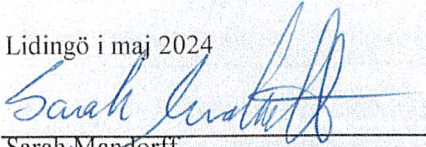
not 6: ANDELSKAPITAL

Steen / Lindblad	38 800	Eschner/Axelsson	35 600
Mörner	38 800	Holm	35 600
Göthman	38 800	Mandorff	23 400
Annell	35 600	Wroblewski/Augil	17 400
		Totalt	264 000

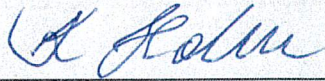
not 7: Övriga intäkter

Elstöd	27 618
--------	--------

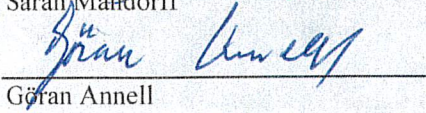
Lidingö i maj 2024



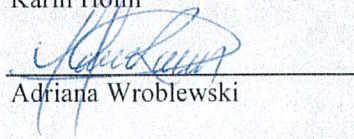
Sarah Mandorff



Karin Holm



Göran Annell



Adriana Wroblewski

Anna Eschner

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har
avgivits. 2024-05-22



Anders Hassis

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torsbranten 2

Org.nr. 702002-3631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torsbranten 2 för år 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen är inte utformad enligt Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag. Den ger dock samma information som om man tillämpad denna rekommendations uppställningsform.

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 beslut har fattats om att upphöra med 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Bostadsrättsföreningen Torsbranten 2 för år 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borlänge den 22 maj 2024



Anders Hassis

Godkänd revisor