

# Brf Torpahill

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Torpahill**  
716439-3626  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Torpahill, 716439-3626, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Christer Jenemark	Ordförande	2024
Emelie Lövgren	Ledamot	2024
Lennart Kristiansson	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Hans-Erik Ljungberg	Suppleant	2024
Annelie Liljeborg	Suppleant	2024

##### Ordinarie revisorer

Lars-Göran Larsson	Medlemsrevisor
Max Falck	Medlemsrevisor

##### Revisorssuppleanter

Camilla Pauli	Revisorssuppleant
---------------	-------------------

##### Valberedning

Catharina Wenehed  
Samar Perez Lennart

#### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Hilltorp södra 4 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1907. Fastighetens adress är Drottninggatan 51 och Kronborgsgatan 3.

Föreningen upplåter 22 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
1	3	8	5	5

Total tomtarea:	783 kvm
Total bostadsarea:	3 278 kvm
Total lokalarea:	120 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-06-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele 2	Kabel-TV
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Security Assistance	Jour
Sustend	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning



**Reparationer och Underhåll**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 34 782 kr och planerat underhåll för 826 227 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2013-10-03 av SBC.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 593 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Omfogning fasad	Pågående
Underhållsspolning	2023
Montering av nya armaturer	2022
Montering av el till portsystem samt till fläktar i källare	2022
Byte av tvättmaskiner	2021
Ny takfläkt	2021
Kanelrensning	2020
Underhållsspolning	2020
Kontroll av termostater	2019
Byte av vattenmätarkonsol	2019
Filterinstallation för rening av radiatorer och tappvatten	2018
Färdigställande fasad	2017-2018
Fasadrenovering	2015-2016
Renovering av balkonger	2015-2016
Omputsning av fasad	2015-2016
Fasadrenovering inkl. fönster	2015
Stamspolning	2011
Omläggning av tak	2000
Genomgripande renovering	1999-2002
Nyinstallation av hiss	1999

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## **Medlemsinformation**

### Överlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde inga överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 37 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-10-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, och kabel-TV.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	1 696	1 554	1 562	1 556
Resultat efter finansiella poster	-732	-149	128	156
Förändring av underhållsfond	-233	407	515	470
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-223	-279	-111	-51
Sparande kr / kvm	109	93	142	159
Soliditet (%)	46	48	46	46
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	485	451	451	451
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	99	100	99	100
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	485	451	451	451
Driftskostnad, kr / kvm	216	223	223	195
Energikostnad, kr / kvm	117	128	125	107
Ränta, kr / kvm	118	53	36	44
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	175	175	175	44
Lån, kr / kvm	4 507	4 507	4 815	4 815
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	4 507	4 507	4 815	4 815
Räntekänslighet (%)	9	10	11	11
Snittränta (%)	2,61	1,18	0,75	0,91

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat och en ansamlad förlust vid utgången av 2023. För att säkerställa framtida ekonomiska åtagande i form av planerade underhållsåtgärder kommer föreningen att behöva finansiera sig med ökade lån förutom att en anpassning görs av årsavgifterna.



**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>23 399 292</b>	<b>2 539 336</b>	<b>-11 642 765</b>	<b>-148 603</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-148 603	148 603
Avsättning till underhållsfond		593 000	-593 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-826 227	826 227	
Årets resultat				-732 342
<b>Vid årets slut</b>	<b>23 399 292</b>	<b>2 306 109</b>	<b>-11 558 141</b>	<b>-732 342</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 791 368
Årets resultat före fondförändring	-732 342
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-593 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	826 227
Summa över/underskott	-12 290 483

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-12 290 483**

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



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 670 997	1 552 644
Övriga rörelseintäkter	3	25 154	1 189
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 696 151</b>	<b>1 553 833</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 593 840	-1 010 457
Övriga kostnader	7	-116 856	-143 956
Personalkostnader	8	-61 571	-91 277
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-276 752	-276 751
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 049 019</b>	<b>-1 522 441</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-352 868</b>	<b>31 392</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 512	1 159
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 986	-181 154
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-379 474</b>	<b>-179 995</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-732 342</b>	<b>-148 603</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-732 342</b>	<b>-148 603</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,17	27 941 855	28 205 133
Inventarier, maskiner och installationer	11	162 809	176 283
Summa materiella anläggningstillgångar		28 104 664	28 381 416

**Summa anläggningstillgångar**

		28 104 664	28 381 416
--	--	------------	------------

**Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Övriga fordringar		27 834	1 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	71 785	43 069
Summa kortfristiga fordringar		99 619	44 924

***Kassa och bank***

	13	873 625	1 343 598
--	----	---------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

		973 244	1 388 522
--	--	---------	-----------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		29 077 908	29 769 938
--	--	------------	------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 399 292	23 399 292
Underhållsfond		2 306 109	2 539 336
Summa bundet eget kapital		25 705 401	25 938 628
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 558 141	-11 642 765
Årets resultat		-732 342	-148 603
Summa fritt eget kapital		-12 290 483	-11 791 368
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 414 918</b>	<b>14 147 260</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	4 272 000	4 272 000
Summa långfristiga skulder		4 272 000	4 272 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	11 044 250	11 044 250
Leverantörsskulder		111 524	78 692
Skatteskulder		9 779	6 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	225 437	221 641
Summa kortfristiga skulder		11 390 990	11 350 678
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 077 908</b>	<b>29 769 938</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-352 869	31 392
Avskrivningar	276 752	276 751
	<b>-76 117</b>	<b>308 143</b>
Erhållen ränta	20 512	1 159
Erlagd ränta	-399 986	-181 154
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-455 591</b>	<b>128 148</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-54 695	-5 173
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	40 312	17 780
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-469 974</b>	<b>140 755</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	7 795 000
Amortering av låneskulder	-	-8 838 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-1 043 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-469 974</b>	<b>-902 995</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 343 598</b>	<b>2 246 593</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>873 624</b>	<b>1 343 598</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	20-100 år
Inventarier, maskiner och installationer	15 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 590 960	1 478 268
Årsavgifter lokaler	80 037	74 376
<b>Summa</b>	<b>1 670 997</b>	<b>1 552 644</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	2 626	1 189
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 729	-
Övriga intäkter	18 799	
<b>Summa</b>	<b>25 154</b>	<b>1 189</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 16 868 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	900
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	361
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 213	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	23 331
VA & sanitet, installationer	17 037	23 218
Värme, installationer	6 938	844
Ventilation, installationer	2 100	5 875
Hiss	5 494	12 169
Huskropp	-	830
<b>Summa</b>	<b>34 782</b>	<b>67 528</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	13 688
VA & sanitet, installationer	25 000	-
El, installationer	-	74 374
Huskropp, fasader	801 227	-
Huskropp, fönster	-	98 188
<b>Summa</b>	<b>826 227</b>	<b>186 250</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	44 078	42 538
Teknisk förvaltning	100 130	104 048
Besiktningkostnader	1 874	1 791
Serviceavtal	53 146	53 443
Förbrukningsmaterial	3 209	65
El	51 146	72 493
Uppvärmning	284 394	269 137
Vatten och avlopp	63 661	94 589
Avfallshantering	41 437	43 333
Försäkringar	32 267	28 018
Systematiskt brandskyddsarbete	33 318	25 049
Kabel-TV	20 560	18 644
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 611	3 531
<b>Summa</b>	<b>732 831</b>	<b>756 679</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	13 750
Kontorsmateriel och trycksaker	1 661	2 727
Tele och post	1 553	2 045
Förvaltningskostnader	87 743	77 243
Jurist- och advokatkostnader	24 749	44 466
Bankkostnader	350	1 326
Övriga externa kostnader	800	2 399
<b>Summa</b>	<b>116 856</b>	<b>143 956</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	52 500	77 000
<b>Summa</b>	<b>52 500</b>	<b>77 000</b>
Sociala avgifter	9 071	14 277
<b>Summa</b>	<b>61 571</b>	<b>91 277</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	263 278	263 277
Inventarier, maskiner och installationer	13 474	13 474
<b>Summa</b>	<b>276 752</b>	<b>276 751</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	23 851 157	23 851 157
-Mark	9 416 000	9 416 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>33 267 157</b>	<b>33 267 157</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 062 024	-4 798 747
	-5 062 024	-4 798 747
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-263 278	-263 277
	-263 278	-263 277
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 325 302</b>	<b>-5 062 024</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>27 941 855</b>	<b>28 205 133</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 525 855	18 789 133
Mark	9 416 000	9 416 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	65 000 000	65 000 000
Lokaler	912 000	912 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>65 912 000</b>	<b>65 912 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>37 668 000</i>	<i>37 668 000</i>



**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	279 096	279 096
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>279 096</b>	<b>279 096</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-102 813	-89 339
	-102 813	-89 339
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-13 474	-13 474
	-13 474	-13 474
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-116 287</b>	<b>-102 813</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>162 809</b>	<b>176 283</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	71 785	43 069
<b>Summa</b>	<b>71 785</b>	<b>43 069</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	553 605	1 343 598
Transaktionskonto SEB	320 020	-
<b>Summa</b>	<b>873 625</b>	<b>1 343 598</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 044 250	11 044 250
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 272 000	4 272 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>15 316 250</b>	<b>15 316 250</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	15 316 250	15 316 250
<b>Summa</b>	<b>15 316 250</b>	<b>15 316 250</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB*	4,58 %	2024-11-28	3 249 250	-	-	3 249 250
SEB	0,95 %	2025-05-28	4 272 000	-	-	4 272 000
SEB*	4,61 %	2024-12-28	1 000 000	-	-	1 000 000
SEB*	4,56 %	2024-07-28	4 000 000	-	-	4 000 000
SEB*	4,68 %	2024-06-28	2 795 000	-	-	2 795 000
<b>Summa</b>			<b>15 316 250</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 316 250</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	27 883	11 021
Förutbetalda intäkter	143 703	148 762
Upplupna driftskostnader	53 851	61 858
<b>Summa</b>	<b>225 437</b>	<b>221 641</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	16 360 000	16 360 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 360 000</b>	<b>16 360 000</b>

## Underskrifter

Helsingborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Christer Jenemark  
Styrelseordförande

Emelie Lövgren

Lennart Kristiansson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Lars-Göran Larsson  
Medlemsrevisor

Max-Falck  
Medlemsrevisor



**Brf Torpahill, årsredovisning 2023**

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Apr 05 2024 10:15AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:




660E53F6C7F61

APR 05 2024 10:15AM



Signerad med: PIN via SMS

Signerad med: PIN via SMS

Apr 04 2024 09:18AM	Jenny Kjellsdotter skickade dokumentet till deltagarna
Apr 04 2024 09:30AM	Christer Jenemark granskade dokumentet:
Apr 04 2024 10:21AM	Christer Jenemark signerade dokumentet elektroniskt
Apr 04 2024 11:59AM	Emelie Lövgren granskade dokumentet:
Apr 04 2024 12:00PM	 EMELIE LÖVGREN signerade dokumentet
Apr 04 2024 10:59AM	Lennart Kristiansson granskade dokumentet:
Apr 04 2024 11:00AM	Lennart Kristiansson signerade dokumentet elektroniskt
Apr 04 2024 12:24PM	Lars-Göran Larsson granskade dokumentet:
Apr 04 2024 12:41PM	 Lars-Göran Larsson signerade dokumentet
Apr 05 2024 10:14AM	Max Falck granskade dokumentet:
Apr 05 2024 10:15AM	 Per Max Falck signerade dokumentet
Apr 05 2024 10:15AM	Dokumentet har signerats



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torpahill,  
Org.nr. 716439-3626

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torpahill för räkenskapsåret 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

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 revisionsred 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 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 Bostadsrättsföreningen Torpahill för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 mitt 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 verksamhet, 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 tryggt 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 revisions-

sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Helsingborg

Lars-Göran Larsson  
Auktoriserad revisor

Max Falck  
Föreningsrevisor

**Brf Torpahill, revisionsberättelse 2023**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 28 2024 08:59AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
6604196DECA43  
MAR 28 2024 08:59AM

**Registrerade händelser**

Mar 27 2024 02:11PM	Jenny Kjellsdotter skickade dokumentet till deltagarna
Mar 27 2024 02:12PM	Lars-Göran Larsson granskade dokumentet:
Mar 27 2024 02:13PM	 Lars-Göran Larsson signerade dokumentet
Mar 28 2024 08:56AM	Max Falck granskade dokumentet:
Mar 28 2024 08:59AM	 Per Max Falck signerade dokumentet
Mar 28 2024 08:59AM	Dokumentet har signerats





## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

