

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torshammaren 1-4
Org.nr. 716419-5369

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torshammaren 1-4 för år 2023-01-01—2023-12-31.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontrollen 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 föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 på 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 revisionsd 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroller som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att föreningen inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torshammaren 1-4 för år 2023-01-01—2023-12-31 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 förening enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 utdelning är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål med 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2024-05-02


Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor


Anette Ericson
Föreningsrevisor

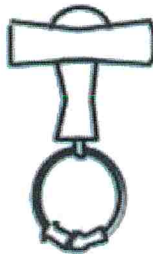
Årsredovisning

för

Brf Torshammaren 1-4

Org Nr: 716419-5369

Räkenskapsåret
2023



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Torshammaren 1-4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Brf Torshammaren 1-4 bildades 1986 och omfattar fastigheterna på Torsvikssvängen 10-16 på Torsviksplatån på Lidingö. Husen är byggda 1945 och ritades av de välkända arkitekterna Ancker-Gate-Lindgren. I entréerna till föreningens hus återfinns konstverk av Stig Blomberg. I Lidingö stads inventering hösten 2011 gavs området högsta kulturhistoriska värde.

Föreningen är belägen på en lugn gata i Torsvik på Lidingö. Det är ett populärt och mycket omtyckt och centralt område intill Lidingöbron. Det ligger på gångavstånd till Torsviks skola och förskola. På bekvämt avstånd finns Lidingö centrum och annan tänkbar service. Det är goda kommunikationer till Ropstens T-bana, och med bil tar det ca.15 minuter till Stockholms innerstad.

Brf Torshammarens fyra tegelhus byggdes 1945, och består av totalt 95 lägenheter. De fyra husen är uppförda i sten med sex bostadsvåningar, samt källare och vindsförråd. I samtliga trerumslägenheter finns öppen spis. I varje hus finns tvättstuga och cykelrum. Föreningens medlemmar har tillgång till en snickarbod. En mindre lokal finns för styrelsens arbete.

· Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2052.

· Inga större underhåll som påverkar medlemmarnas lägenheter är planerade de närmaste åren, förutom ett pågående projekt för balkongunderhåll.

· Upplåtelseavgifter fonderas och nyttjas för underhållsarbeten

· Årsavgifternas storlek anpassas till budgeterat resultat före avskrivningar

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-14 och nuvarande stadgar antogs slutligen 2023-05-24. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Sofia Westin, ordförande

Erik Axelsson

Liselotte Eriksson

Marie Fennö

Åke Fredholm

Jan Hellquist

Anders Olson

UA AE

Päivi Sjödin, suppleant
Niklas Jarneheim (avgick den 12/9 2023)

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie Fennö
Åke Fredholm
Jan Hellquist
Anders Olson
Päivi Sjödin
Sofia Westin

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kerstin Hedberg, Finnhammars Revisionsbyrå, ordinarie extern revisor
Anette Ericson, ordinarie intern revisor
Madeleine Fahlberg, suppleant intern revisor

Valberedning

Anita Rexed
Gunilla Strid
Johan Tenger
Lisa Tiliander, sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2023, då även de uppdaterade stadgarna slutgodkändes.

Fastighetsfakta

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:
Fastighetsbeteckning Förvärv Säte
Torshammaren 1 1986 Lidingö
Torshammaren 2 1986 Lidingö
Torshammaren 3 1986 Lidingö
Torshammaren 4 1986 Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätterna i Folksam. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme, värmeväxlare för vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1945 och består av fyra flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1945.
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 920 m², varav 5 557 m² utgör lägenhetsyta och 363 m² utgör lokalyta som nyttjas huvudsakligen som garage.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 92 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:
Teknisk förvaltning: Stoft Fastighetsteknik AB
Lägenhetsförteckning: ViRedo AB
Ekonomisk förvaltning: ViRedo AB

UBA AE

Fastighetsskötsel: AB Energibevakning

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 124 st

Antal medlemmar vid årets slut 125 st

Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll År

Sotning av alla eldstäder 2023

Byte till nya Fjärrvärmecentraler 2023

Byte till rörelsestyrd LED belysning i tvättstugor och grovsopprum 2023

Förbättrad brandsäkerhet och översyn av fastigheterna 2023

Mark och utomhusmiljöåtgärder i form av nya möbler och växter 2023

Takrenovering 2022

Genomgång av hissarna vid bytet av hissfirmas 2022

Byte av källardörrar (3 av 4) 2021

Större översyn av träd, buskar och planteringar runt husen 2021

Anläggning av laddstolpar för elbilar 2020, resp laddbox i garage 2021 och 2022

Stamspolning 2019

Sotning av alla eldstäder 2019

Obligatorisk ventilationskontroll 2018

Fönsterrenovering 2016 - 2017

Obligatorisk ventilationskontroll 2015 - 2016

Byte av hissdörrar. Byte av köksfönster 2014

Byte av trapphusarmaturer 2014

Stamspolning 2014

Renovering/förbättring av parkeringsanläggning 2013

Renovering av hissar, styrsystem, maskiner, hisskorgar och linor 2013

Injustering av värmesystem och nya radiatorer 2012

Byte av radiatorventiler i alla lägenheter 2011

Byte av frånluftsfläktar i samtliga huskroppar 2009

Målning av alla entré portar 2008

Planerat underhåll

Stamspolning 2024

OVK 2024

Injustering värmesystem 2024

Mark och fasad åtgärder 2024

Indragna balkonger renovering "söderläge" 2025

Stamrenovering under husplattan 2025

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

USA AE

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från 1 januari 2023 bytes redovisningsprincip från K2 till K3-reglerna. Det innebär att fastighetstillgångarna har delats upp i s.k. komponenter. Exempelvis fasader, tak och hissar. Avskrivning görs sedan med olika procenttal för respektive grupp, baserat på förväntad livslängd.

Under året har avtalen för de 15 garagen setts över. Tre olika avtalstyper har gjorts om till ett och samma för alla garage. Bestämmelser som inte längre är aktuella har strukits.

Det enskilt största projektet avsåg byte av de fyra fjärrvärmecentralerna som skedde under hösten. De tidigare centralerna hade uppnått sin tekniska livslängd och behövde bytas till modernare och effektivare enheter s.k. avgasare som tar bort syre ur vattnet har även installerats. Det minskar risken för rost; systemet håller längre och blir effektivare.

Städdagar har ordnats vår och höst med stort deltagande från medlemmarna. Trädgårdarna har blivit snyggare och många olika slags småjobb har utförts. Samlingarna har även lett till att fler medlemmar lärt känna varandra och träffat styrelsemedlemmar.

Styrelsen har beslutat om att gränserna för föreningens mark skall mätas upp och märkas ut. En plan för vård av de träd och buskar som står på den egna marken har gjorts upp tillsammans med en entreprenör. Bärbuskarna mot vägen har flyttats och ersatts av nya tätare växter. Även nya permanenta utemöbler och sandlådor har köpts in för att öka trivseln.

Underhåll av hissarna har behövts göras under året. Bland annat har trådbyte gjorts i hus nr 10 samt rullbyte i hus nr 10 och nr 12. Nödtelefonerna har uppgraderats från 2G till 4G.

Sotning av eldstäderna har utförts. Nästa tillfälle är om fyra år (2027).

De boendes bredband hos Tele 2 har uppgraderats från 100 Mb/sek till 250 Mb/sek, utan extra kostnad.

Två tvättmaskiner har bytts till nya energisnåla i nr 12 och 14.

Den årligen statuskontrollen av fastigheterna och uppdateringen av underhållsplanen har gjorts.

Avtal har tecknats med Brandsäkra som en del av föreningens systematiska brandskyddsarbete (SBA). Under året vidtogs åtgärder för brandskydd i föreningens gemensamma utrymmen. Detta gjordes baserat på det förslag som togs fram efter brandinventering som gjorts tillsammans med Brandsäkra. Exempel på åtgärder är installation av nöd-UT skyltar och brandsläckare.

Balkongbesiktningar har utförts för alla balkonger. Besiktningen visade vissa svagheter för de indragna balkongerna i söderläge som kommer behöva åtgärdas kommande år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 434	3 262	3 072	3 075
Resultat efter finansiella poster	-756	-1 363	-888	-311
Resultat efter avskrivningar	-220	-964	-479	98
Soliditet (%)	95	94	95	96

Årsavgift per kvm upplåten med
bostadsrätt (kr/kvm)

542

WA AE

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	542
Sparande per kvm (kr/kvm)	-37
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	301
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0
Räntekänslighet (%)	0

Upplýsning vid förlust

Föreningen har de senaste åren haft negativa resultat. Pris/avgiftshöjningar på bland annat fjärrvärme samt kommunala och externa tjänster har lett till en högre kostnadsbild. Husen, som är närmare 80 år gamla, kräver också investeringar för att upprätthålla en långsiktigt god standard. Mot bakgrund av detta höjdes avgifterna för bostadsrättsinnehavarna med 3 % i september 2023. Även hyrorna för garage och hyreslägenheterna höjdes under året.

Efter noggrann översyn och övervägning av den ekonomiska situationen har beslut fattats att det är nödvändigt att genomföra ytterligare avgiftshöjningar, i syfte att hantera kostnadsökningar samt möjliggöra en fortsatt hållbar ekonomi. Därför höjs avgifterna med 10 % för bostadsrättsinnehavarna från april 2024. Föreningens årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt är fortfarande i det nedre skiktet jämfört med många andra, motsvarande föreningar i Stockholm.

Den finansiella grunden i föreningen bedöms fortsatt vara stabil. Föreningen har inga lån, god soliditet och har också realiserade tillgångar i form av tre hyresrätter. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla föreningens kostnader i balans och sträva efter en god ekonomi. Exempel på detta är fortsatt arbete med energieffektivisering för att sänka energiförbrukningen och därmed våra kostnader framöver.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 945 537	1 144 827	935 246	0	-1 363 291	23 662 319
Ökning av insatskapital		-1 105 126				-1 105 126
Disposition av föregående års resultat:					1 363 291	1 363 291
Avsättning till fond			434 241			434 241
I anspråkstagande av fond			-692 406			-692 406
Årets resultat					-756 359	-756 359
Belopp vid årets utgång	22 945 537	39 701	677 081	0	-756 359	22 905 960

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-756 359
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgan	434 241
av fond för yttre underhåll tas i anspråk	-271 908
av upplåtelseavgifter tas i anspråk	-39 701
i ny räkning överföres	-878 991
	-756 359

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

WA AE

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		3 489 853	3 261 644
		3 489 853	3 261 644
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-3 278 610	-3 803 422
Övriga kostnader	4	-418 068	-306 285
Personalkostnader	5	-198 422	-161 690
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-536 117	-399 378
		-4 431 217	-4 670 775
Rörelseresultat		-941 364	-1 409 131
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185 006	46 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-220
		185 006	45 839
Resultat efter finansiella poster		-756 358	-1 363 292
Resultat före skatt		-756 358	-1 363 292
Årets resultat		-756 359	-1 363 291

AE

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	17 874 584	16 884 128
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	176 168	88 095
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		18 695	0
		18 069 447	16 972 223
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 400	1 400
		1 400	1 400
Summa anläggningstillgångar		18 070 847	16 973 623
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		37 683	542 816
Övriga fordringar		46 490	3 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		208 873	115 937
		293 046	662 398
<i>Kassa och bank</i>		5 656 999	7 537 924
Summa omsättningstillgångar		5 950 045	8 200 322
SUMMA TILLGÅNGAR		24 020 892	25 173 945

NA AE

Balansräkning **Not** **2023-12-31** **2022-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		22 945 537	22 945 537
Uppåtelseavgifter		39 701	1 144 827
Fond för yttre underhåll		677 081	935 246
		23 662 319	25 025 610

Fritt eget kapital

Årets resultat		-756 359	-1 363 291
		-756 359	-1 363 291

Summa eget kapital		22 905 960	23 662 319
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		430 545	306 675
Aktuella skatteskulder		67 250	37 848
Övriga skulder		45 657	39 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	571 480	1 127 429

Summa kortfristiga skulder		1 114 932	1 511 626
-----------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 020 892	25 173 945
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

NA AE

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-756 359	-1 363 291
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	536 117	399 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-220 242	-963 913
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	505 133	-32 127
Förändring av kortfristiga fordringar	-105 781	404 240
Förändring av leverantörsskulder	123 870	86 091
Förändring av kortfristiga skulder	-520 564	96 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-217 584	-409 584
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 510 517	0
Investeringar i maskiner och inventarie	-104 129	0
Investeringar pågående arbete	-18 695	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 633 341	0
Årets kassaflöde	-1 850 925	-409 584
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	7 537 924	7 897 508
Likvida medel vid årets slut	5 687 000	7 487 924

WA AE

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: komponentavskrivningar för materiella anläggningstillgångar har införts.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme & grund	100 år
Stammar & fasad	50 år
Yttertak	40 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

NO AE

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror och övriga intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 014 358	2 847 487
Kabel-TV	3 600	3 600
Hyror bostäder	211 510	204 372
Hyror garage och parkeringsplatser	198 600	172 450
Övriga intäkter	81	4 150
Ersättning eways	3 431	4 285
Laddboxar	6 000	5 500
Ersättning laddbox	52 273	19 800
	3 489 853	3 261 644

Not 3 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetskostnader	455 411	560 714
Reparationer	434 150	856 974
Taxebundna kostnader	1 915 905	1 915 656
Övriga driftskostnader	287 244	275 152
Fastighetsskatt/ kommunal avgift	180 425	173 775
Laddboxar	5 475	21 150
	3 278 610	3 803 421

Not 4 Övriga kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvode	46 250	58 750
Arvode ekonomiska förvaltning	177 874	172 184
Övriga kostnader	193 944	75 351
	418 068	306 285

Not 5 Personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Styrelsearvode		
Styrelsearvode	-157 500	-131 950

HO AE

Social kostnader	-40 922	-29 740
	-198 422	-161 690

Not 6 Byggnader och mark

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 435 244	31 435 244
Inköp	1 510 517	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 945 761	31 435 244
Ingående avskrivningar	-14 551 116	-14 164 997
Årets avskrivningar	-520 061	-386 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 071 177	-14 551 116
Utgående redovisat värde	17 874 584	16 884 128
Taxeringsvärden byggnader	64 747 000	64 747 000
Taxeringsvärden mark	80 000 000	80 000 000
	144 747 000	144 747 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	924 986	924 986
Inköp	104 129	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 029 115	924 986
Ingående avskrivningar	-836 891	-823 632
Årets avskrivningar	-16 056	-13 259
Utgående ackumulerade avskrivningar	-852 947	-836 891
Utgående redovisat värde	176 168	88 095

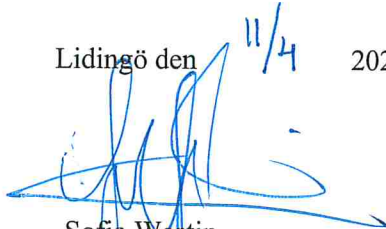
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgift och hyra	303 673	842 428
Övriga upplupna kostnader	267 807	285 001
	571 480	1 127 429


WA AE

Underskrifter

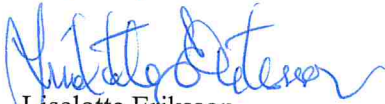
Lidingö den 11/4 2024



Sofia Westin
Ordförande



Erik Axelsson
Ledamot



Liselotte Eriksson
Ledamot



Marie Fennö
Ledamot



Åke Fredholm
Ledamot



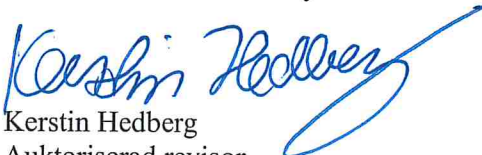
Jan Hellquist
Ledamot



Anders Olson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-02.

Finnhammars Revisionsbyrå AB



Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor



Anette Ericson
Internrevisor