

Årsredovisning 2022

BRF TORSGRÄND 4

716419-8645



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TORSGRÄND 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1987-03-23.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Öskaret 2 på adressen Torsgränd 4 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 14 bostadsrätter om totalt 1 049 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Proinova Agency AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Kerstin Nilsson	Ordförande
Hans Hall	Styrelseledamot
Staffan Friberg	Kassör
Simon Elsässer	Suppleant
Joel Ejdesjö	Suppleant

REVISORER

Eric Fredriksson	Revisor
------------------	---------

Sebastian Welling Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	NABO
Fastighetsförvaltning	NABO
Service Hiss	KONE

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen har under året valt att byta förvaltare från Fastighetsägarna till NABO fastighetsförvaltning. NABO har sedan tidigare även skött föreningens ekonomiska förvaltning.

Under året har även sortering för matavfall kommit på plats och fungerar efter inkörningsproblem smärtfritt. Uthyrning av ledigt källarförråd till medlem förlängdes ytterligare 12 månader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Avgifterna höjdes med 10 % under 2022.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

ÖVRIGA UPPGIFTER

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	703	667	642	649
Resultat efter fin. poster	-526	-1 265	-517	-619
Soliditet, %	73	74	81	85
Yttre fond	459	493	442	392
Taxeringsvärde	54 600	30 800	30 800	30 800
Bostadsyta, kvm	1 049	1 049	1 049	1 049
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	598	562	544	544
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 085	5 085	3 464	2 747
Genomsnittlig skuldränta, %	1,04	1,00	1,08	2,03
Belåningsgrad, %	27,16	28,54	19,28	13,86

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	15 295	-	-	15 295
Upplåtelseavgifter	2 628	-	-	2 628
Fond, yttre underhåll	493	-	-33	459
Direkt kapitaltillskott	962	-	-	962
Balanserat resultat	-2 131	-1 265	33	-3 362
Årets resultat	-1 265	1 265	-526	-526
Eget kapital	15 982	0	-526	15 456

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 362
Årets resultat	-526
Totalt	<u>-3 888</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	51
Att från yttre fond i anspråk ta	-57
Balanseras i ny räkning	-3 882
	<u><u>-3 888</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		703	667
Rörelseintäkter		0	12
Summa rörelseintäkter		703	679
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-883	-1 517
Övriga externa kostnader	7	-176	-225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113	-156
Summa rörelsekostnader		-1 173	-1 899
RÖRELSERESULTAT		-470	-1 220
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-55	-45
Summa finansiella poster		-55	-45
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-526	-1 265
ÅRETS RESULTAT		-526	-1 265

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	19 642	18 690
Pågående projekt		0	1 066
Summa materiella anläggningstillgångar		19 642	19 756
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 642	19 756
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15	4
Övriga fordringar	11	5	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	52	42
Summa kortfristiga fordringar		72	52
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 335	1 875
Summa kassa och bank		1 335	1 875
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 406	1 927
SUMMA TILLGÅNGAR		21 048	21 683

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 885	18 885
Fond för yttre underhåll		459	493
Summa bundet eget kapital		19 344	19 378
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 362	-2 131
Årets resultat		-526	-1 265
Summa fritt eget kapital		-3 888	-3 396
SUMMA EGET KAPITAL		15 456	15 982
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 000	5 334
Summa långfristiga skulder		1 000	5 334
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 334	0
Leverantörsskulder		194	282
Övriga kortfristiga skulder		-34	4
Skatteskulder		2	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	96	80
Summa kortfristiga skulder		4 592	367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 048	21 683

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torsgränd 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	99	99
Hysesintäkter, lokaler	4	5
Årsavgifter, bostäder	574	539
Övriga intäkter	26	36
Summa	703	679

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	14	55
Fastighetsskötsel	181	71
Snöskottning	20	34
Städning	25	23
Trädgårdsarbete	1	0
Summa	240	183

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	233	965
Summa	233	965

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	52	42
Sophämtning	21	30
Uppvärmning	195	154
Vatten	32	30
Summa	301	255

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	35	34
Fastighetsförsäkringar	34	31
Fastighetsskatt	23	22
Kabel-TV	18	21
Övrigt	0	6
Summa	110	114

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	6
Juridiska kostnader	0	159
Kameral förvaltning	31	30
Konsultkostnader	128	0
Övriga förvaltningskostnader	17	31
Summa	176	225

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	55	45
Summa	55	45

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	21 386	21 386
Årets inköp	1 066	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 452	21 386
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 697	-2 541
Årets avskrivning	-113	-156
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 810	-2 697
Utgående restvärde enligt plan	19 642	18 690
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 100</i>	<i>2 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 600	5 800
Taxeringsvärde mark	38 000	25 000
Summa	54 600	30 800

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	151	151
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>151</u>	<u>151</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-151	-151
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-151</u>	<u>-151</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5	7
Summa	<u>5</u>	<u>7</u>
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	9	9
Fastighetsskötsel	9	0
Försäkringspremier	6	6
Förvaltning	9	9
Kabel-TV	4	4
Räntor	3	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	12
Summa	<u>52</u>	<u>42</u>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-06-01	1,15 %	642	642
Handelsbanken	2023-06-30	1,15 %	350	350
Stadshypotek	2023-06-30	1,15 %	1 642	1 642
Stadshypotek	2025-03-30	1,24 %	1 000	1 000
Handelsbanken	2023-09-30	0,67 %	1 700	1 700
Summa			5 334	5 334
<i>Varav kortfristig del</i>			4 334	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	7	5
Förutbetalda avgifter/hyror	59	58
Uppvärmning	26	0
Utgiftsräntor	1	0
Vatten	6	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-3	11
Summa	96	80

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 283	7 283
Summa	7 283	7 283

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Kerstin Nilsson
Ordförande

Hans Hall
Styrelseledamot

Staffan Friberg
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Eric Fredriksson
Revisor

Sebastian Welling
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2023 08:25

SENT BY OWNER:

Cecilia Thörnberg · 05.04.2023 09:57

DOCUMENT ID:

Bklkyciqb2

ENVELOPE ID:

BJJy9scZh-Bklkyciqb2

DOCUMENT NAME:

Brf Torsgrand 4, 716419-8645 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingrid Kerstin Birgitta Nilsson kerstin.b.nilsson@telia.com	Signed Authenticated	05.04.2023 10:32 05.04.2023 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/04/13) IP: 188.150.255.184
2. Hans Hall hans.hall@hotmail.fi	Signed Authenticated	06.04.2023 10:46 06.04.2023 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/02) IP: 109.240.32.97
3. STAFFAN FRIBERG Staffan.Friberg@nasdaq.com	Signed Authenticated	11.04.2023 09:40 11.04.2023 07:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/06/13) IP: 84.217.98.195
4. Sebastian Welling welling.seb@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2023 13:13 11.04.2023 13:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/20) IP: 192.36.21.6
5. ERIC FREDRIKSSON syrelius@hotmail.com	Signed Authenticated	15.04.2023 08:25 15.04.2023 08:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/20) IP: 158.174.22.102

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämma i Brf Torsgränd 4, org nr 716419-8645

Vi har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Torsgränd 4 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Det är styrelsen som ansvarar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild i enlighet med årsredovisningslagen och för den interna kontroll som man bedömer vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Vårt ansvar består i att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Detta innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dessa samt att bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Enigt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 samt av dess finansiella resultat för 2022.

Styrelsens medlemmar har enligt vår bedömning handlat i enlighet med föreningens stadgar.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår vi att föreningsstämman

- a) fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,
- b) behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- c) beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 april 2022



Eric Fredriksson



Sebastian Welling