

Årsredovisning 2023

Brf Torsgränd 4

716419-8645



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Torsgränd 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 kommer 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-23.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Öskaret 2	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova Agency AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 14 bostadsrätter om totalt 1 049 kvm. Byggnadernas totalyta är 1049 kvm.

Styrelsens sammansättning

Simon Elsässer	Kassör
Sebastian Johansson	Ordförande
Karl Johan Robert Hedman	Styrelseledamot
Hans Hall	Suppleant
Gunilla Larsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Anders Nejsäter	Revisor
Eric Rune Oskar Fredriksson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-16. Godkände uppdaterade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Fastighetsförvaltning	NABO
Service Hiss	HissGruppen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Per årsskiftet 2023/2024 höjde föreningen avgiften med 15%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte leverantör av hisservice från KONE till HissGruppen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 21 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	753	703	667	642
Resultat efter fin. poster	-437	-526	-1 265	-517
Soliditet (%)	73	73	74	81
Yttre fond	453	459	493	442
Taxeringsvärde	54 600	54 600	30 800	30 800
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	669	619	583	564
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,4	84,5	82,3	76,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 562	5 562	5 562	3 789
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 085	5 085	5 085	3 464
Sparande per kvm totalyta, kr	-125	-339	-899	-345
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	49	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	185	186	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	31	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	257	266	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	1,04	1,00	1,08
Räntekänslighet (%)	8,32	8,99	9,55	6,71

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen hade högre utgifter 2023 p.g.a. ombindning av lån till högre räntor samt reparation av hiss. Vidare har föreningen sedan tidigare för låga avgifter i förhållande till dess kostnader. Som följd av detta höjde föreningen avgiften med 15% vid årsskiftet 2023/2024. Nuvarande styrelse gör bedömningen att avgiften måste höjas med ytterligare 15% under 2024 för att föreningens ekonomi ska vara balans. På sikt bör avgiften höjas till samman nivå som föreningens rörelsekostnader inklusive avskrivningar. Styrelsen gör bedömningen av vi troligen ser räntetoppen nu och Riksbanken förväntas sänka räntan under 2024-2025. De räntor som bands under 2023 fick en kort räntebindningstid. Kommande räntesänkningar bör alltså minska föreningens ränteutgifter. Detta kommer att bidra till en något lägre kostnadsbörda under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	15 295	-	-	15 295
Upplåtelseavgifter	2 628	-	-	2 628
Fond, yttre underhåll	459	-	-6	453
Direkt kapitaltillskott	962	-	-	962
Balanserat resultat	-3 362	-526	6	-3 882
Årets resultat	-526	526	-437	-437
Eget kapital	15 456	0	-437	15 019

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 882
Årets resultat	-437
Totalt	-4 319

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	51
Att från yttre fond i anspråk ta	-117
Balanseras i ny räkning	-4 252
	-4 319

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	753	703
Övriga rörelseintäkter	3	15	-0
Summa rörelseintäkter		769	703
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-824	-883
Övriga externa kostnader	9	-63	-176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-188	-113
Summa rörelsekostnader		-1 076	-1 173
RÖRELSERESULTAT		-307	-470
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-130	-55
Summa finansiella poster		-130	-55
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-437	-526
ÅRETS RESULTAT		-437	-526

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	19 454	19 642
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 454	19 642
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 454	19 642
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23	15
Övriga fordringar	13	5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	40	52
Summa kortfristiga fordringar		68	72
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 109	1 335
Summa kassa och bank		1 109	1 335
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 176	1 406
SUMMA TILLGÅNGAR		20 630	21 048

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 885	18 885
Fond för yttre underhåll		453	459
Summa bundet eget kapital		19 338	19 344
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 882	-3 362
Årets resultat		-437	-526
Summa fritt eget kapital		-4 319	-3 888
SUMMA EGET KAPITAL		15 019	15 456
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 000	1 000
Summa långfristiga skulder		1 000	1 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 334	4 334
Leverantörsskulder		148	194
Skatteskulder		3	2
Övriga kortfristiga skulder		-34	-34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	160	96
Summa kortfristiga skulder		4 611	4 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 630	21 048

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-307	-470
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	188	113
	-119	-357
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-74	-54
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-193	-411
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4	-19
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37	-110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-226	-541
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-226	-541
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 335	1 875
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 109	1 335

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	621	574
Hysesintäkter, bostäder	99	99
Hysesintäkter, lokaler	5	4
Kabel-TV/Bredband	20	20
Övriga intäkter	8	6
Summa	753	703

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-0
Övriga intäkter	15	0
Summa	15	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	36	181
Städning	15	25
Besiktning och service	38	14
Trädgårdsarbete	0	1
Snöskottning	30	20
Summa	120	240

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	179	176
Summa	179	176

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	0	57
Hissar	117	0
Summa	117	57

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	37	52
Uppvärmning	194	195
Vatten	40	32
Sophämtning	26	21
Summa	296	301

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36	34
Bredband/Kabeltv	53	53
Fastighetsskatt	24	23
Summa	113	110

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	32	17
Ekonomisk förvaltning	32	31
Konsultkostnader	0	128
Summa	63	176

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	130	55
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	130	55

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 452	21 386
Årets inköp	0	1 066
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 452	22 452
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 810	-2 697
Årets avskrivning	-188	-113
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 998	-2 810
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 454	19 642
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 100</i>	<i>2 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 600	16 600
Taxeringsvärde mark	38 000	38 000
Summa	54 600	54 600

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	151	151
Utgående anskaffningsvärde	151	151
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-151	-151
Utgående avskrivning	-151	-151
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5	5
Summa	5	5

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	12
Fastighetsskötsel	10	9
Uppvärmning	-1	0
Försäkringspremier	6	6
Kabel-TV	0	4
Räntor	0	3
Vatten	0	0
Bredband	0	9
Förvaltning	10	9
Summa	40	52

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-06-03	4,86 %	642	642
Stadshypotek	2024-01-02	4,94 %	350	350
Stadshypotek	2024-01-02	4,94 %	1 642	1 642
Stadshypotek	2025-03-30	1,24 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2024-09-30	5,07 %	1 700	1 700
Summa			5 334	5 334
Varav kortfristig del			4 334	4 334

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 334 tkr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-7	-3
El	3	7
Uppvärmning	28	26
Utgiftsräntor	57	1
Vatten	7	6
Förutbetalda avgifter/hyror	71	59
Summa	160	96

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

7 283

2022-12-31

7 283

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen uppskattar att avgiften måste höjas med ytterligare 15% vid kommande årsskifte.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Karl Johan Robert Hedman
Styrelseledamot

Sebastian Johansson
Ordförande

Simon Elsässer
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anders Nejsäter
Revisor

Eric Rune Oskar Fredriksson
Revisor

Revisionsberättelse

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

Vi har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Torsgränd 4 för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31. 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 revisions sed. 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.

Enligt 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 2023 samt av dess finansiella resultat för 2022.

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

Vi föreslår mot bakgrund av ovanstående att föreningsstämman


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

Mot bakgrund av vad som framkommit vid granskningen bör påpekas att föreningens driftkostnader under en rad år har överstigit nettointäkterna. Vi noterar att styrelsen under 2023 aktivt har arbetat med denna fråga, bland annat genom en höjning av avgifterna. Detta har också lett till att årets underskott är något lägre, trots ett läge med allmänna kostnadsökningar. Vi rekommenderar att detta arbete aktivt fortsätts under 2024.

Stockholm den 30 april 2024



Eric Fredriksson



Anders Nejdäter