



Välkommen till årsredovisningen för Brf Torghusen

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

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

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. 5
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 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.

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrätt eller lokal. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen ska även hyra ut eventuella lokaler i föreningens hus som inte är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-04. Föreningens stadgar registrerades 2023-02-27 hos Bolagsverket och föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-15.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kåbo 61:2	2017	Uppsala

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2021

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 2 764 kvm och 3 lokaler om 169 kvm. Byggnadernas totalyta är 2932 kvm.

Styrelsens sammansättning

Louise Sigurdsdotter	Ordförande
Alfred Andersson	Styrelseledamot
Joakim Magnusson	Styrelseledamot
Joakim Ekström	Suppleant
Kim Granberg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Margareta Kleberg Revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-18. Extrastämman hölls med anledning av ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Spolning av avlopp
● Byte av batterier i brandventilationscentralerna

Avtal med leverantörer

El och Fjärrvärme	Vattenfall
Tv och bredband	Telia
Ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetskötsel	SBC
Hissar	Kone
Nyckelhantering	Byggbeslag Lås & Säkerhet
Avfallshämtning	Ragn-Sells
Vatten, avlopp, avfallshämtning	Uppsala Vatten
Mätning av el, vatten och värme	Infometric

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen godkände ansökan från lokalhyresgäst att driva annan verksamhet i lokalen, från fruktaffär till vinbar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 25,00%.

Övriga uppgifter

En underhållsplan upprättades 2023 av SBC.
Stämman röstade igenom nya stadgar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 002 681	2 479 395	2 000 596	-
Resultat efter fin. poster	-2 081 847	-1 889 484	-786 786	-2 020 000
Soliditet (%)	75	74	74	1
Yttre fond	278 000	178 000	88 000	-
Taxeringsvärde	113 623 000	113 623 000	67 536 000	45 297 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	926	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 079	14 266	14 449	34 685
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 272	13 444	13 616	32 686
Sparande per kvm totalyta, kr	65	130	184	-689
Elkostnad per kvm totalyta, kr	81	100	33	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	81	81	43	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	51	2	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	202	231	78	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	1,36	-	-
Räntekänslighet (%)	15,20	-	-	-

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 el och vatten (totalt 138 331 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Under 2023 har föreningens räntekostnader ökat kraftigt. I juni 2023 bands två lån som vid tidpunkten hade 3 månaders bindningstid för att minska risken för oförutsedda räntekostnader. Lånen bands på 3 och 6 år. Styrelsen hoppas att det är ett förbättrat ränteläge när två av tre lån ska bindas om under 2026.

Styrelsen arbetar för närvarande med kostnadsbesparingar för att minska föreningens underskott, dels genom att minska vissa taxebaserade kostnader och fastighetskostnader där vi ser att utgifterna varit onödigt stora.

Vi har ett pågående ärende med Consto för att rätt typ av IMD-mätare ska monteras i våra tre lokaler. På grund av att fel mätare sattes in under byggtiden har lokalernas vattenförbrukning bekostats av föreningen men det kommer vi nu kunna åtgärda.

I slutet av 2023 beställde vi en Underhållsplan för att få bättre kontroll på kommande underhåll och kostnader. Under 2024 testar vi en AI-reglering av värmen och hoppas det kommer bidra till både bättre inomhusklimat och en kostnadsbesparing.

Styrelsen ser även över avgifterna och dessa kommer sannolikt att komma att behöva höjas.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	75 014 000	-	-	75 014 000
Upplåtelseavgifter	49 996 000	-	-	49 996 000
Fond, yttre underhåll	178 000	-	100 000	278 000
Balanserat resultat	-964 786	-1 889 484	-100 000	-2 954 271
Årets resultat	-1 889 484	1 889 484	-2 081 847	-2 081 847
Eget kapital	122 333 729	0	-2 081 847	120 251 882

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 854 270
Årets resultat	-2 081 847
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
Totalt	-5 036 117

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-5 036 117

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	3 002 675	2 479 395
Övriga rörelseintäkter	3	208 641	43 579
Summa rörelseintäkter		3 211 316	2 522 974
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 306 569	-1 082 160
Övriga externa kostnader	8	-416 881	-477 130
Personalkostnader	9	-172 546	-41 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 272 212	-2 271 854
Summa rörelsekostnader		-4 168 208	-3 872 541
RÖRELSERESULTAT		-956 892	-1 349 567
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 729	5 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 146 684	-545 101
Summa finansiella poster		-1 124 955	-539 918
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 081 847	-1 889 484
ÅRETS RESULTAT		-2 081 847	-1 889 484

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	158 766 529	161 038 741
Summa materiella anläggningstillgångar		158 766 529	161 038 741
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		158 766 529	161 038 741
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		90 336	89 334
Övriga fordringar	12	1 821 883	3 628 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	54 391	69 800
Summa kortfristiga fordringar		1 966 610	3 787 509
Kassa och bank			
Kassa och bank		228 079	646 889
Summa kassa och bank		228 079	646 889
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 194 688	4 434 397
SUMMA TILLGÅNGAR		160 961 217	165 473 139

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 010 000	125 010 000
Fond för yttre underhåll		278 000	178 000
Summa bundet eget kapital		125 288 000	125 188 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 954 271	-964 786
Årets resultat		-2 081 847	-1 889 484
Summa ansamlad förlust		-5 036 118	-2 854 271
SUMMA EGET KAPITAL		120 251 882	122 333 729
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	38 410 000	13 437 000
Summa långfristiga skulder		38 410 000	13 437 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		504 000	25 981 000
Leverantörsskulder		120 684	76 821
Skatteskulder		52 460	313 990
Övriga kortfristiga skulder		968 883	1 779 594
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	653 309	1 551 004
Summa kortfristiga skulder		2 299 335	29 702 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 961 217	165 473 139

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-956 892	-1 349 567
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 272 212	2 271 854
	1 315 320	922 287
Erhållen ränta	21 729	5 183
Erlagd ränta	-1 216 371	-503 403
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	120 678	424 067
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	163 233	231 274
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 856 387	-293 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 572 477	361 433
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-504 000	-504 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-504 000	-504 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 076 477	-142 567
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 872 255	3 014 822
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	795 778	2 872 255

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torghusen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	1 - 4 %
---------	---------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 290 161	1 928 576
Hysesintäkter lokaler, moms	342 323	287 585
Deb. fastighetsskatt, moms	26 240	0
Bredband	131 904	131 904
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms	-38 446	0
Varmvatten	0	61 338
Varmvatten, moms	65 243	6 305
El, moms	121 541	41 457
Serviceavgifter	0	9 678
Serviceavgifter, moms	14 173	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	250	0
Påminnelseavgift	1 200	0
Dröjsmålsränta	6 440	0
Pantsättningsavgift	1 575	12 558
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	16 074	0
Övriga fakturerade kostnader moms	19 635	0
Vidarefakturerade kostnader	1 741	0
Öres- och kronutjämning	-5	-7
Summa	3 002 675	2 479 395

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	81 059	0
Övriga intäkter	17 989	43 579
Försäkringsersättning	109 593	0
Summa	208 641	43 579

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	7 289	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	73 149	10 161
Larm och bevakning	890	2 512
Hissbesiktning	6 968	12 729
Brandskydd	13 623	0
Myndighetstillsyn	3 930	0
Gårdkostnader	6 863	11 611
Gemensamma utrymmen	9 119	12 968
Snöröjning/sandning	5 921	0
Serviceavtal	117 903	89 176
Förbrukningsmaterial	16 051	325
Summa	261 705	139 481

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 780	11 294
Tvättstuga	0	8 160
Trapphus/port/entr	0	16 928
Sophantering/återvinning	0	8 632
Dörrar och lås/porttele	9 774	1 593
VVS	29 819	0
Ventilation	11 969	0
Hissar	1 075	8 628
Mark/gård/utemiljö	763	0
Summa	55 180	55 234

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	238 890	293 202
Uppvärmning	237 209	236 061
Vatten	117 429	148 365
Sophämtning/renhållning	148 048	116 193
Summa	741 576	793 821

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	56 203	17 459
Självrisk	26 200	0
Bredband	139 475	144 914
Fastighetsskatt	26 230	26 230
Korr. fastighetsskatt	0	-94 980
Summa	248 108	93 623

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	5 403
Tele- och datakommunikation	10 962	6 136
Juridiska åtgärder	0	8 491
Inkassokostnader	9 627	7 191
Revisionsarvoden extern revisor	56 635	55 746
Fritids och trivselkostnader	0	2 427
Föreningskostnader	6 942	0
Förvaltningsarvode enl avtal	250 135	319 427
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	29 531
Korttidsinventarier	3 988	9 650
Administration	20 931	33 130
Konsultkostnader	53 131	0
Summa	416 881	477 130

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	131 300	31 500
Arbetsgivaravgifter	41 246	9 897
Summa	172 546	41 397

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 146 595	540 720
Dröjsmålsränta	89	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2 926
Övriga räntekostnader	0	1 455
Summa	1 146 684	545 101

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	164 635 843	164 635 843
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	164 635 843	164 635 843
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 597 102	-1 325 248
Årets avskrivning	-2 272 212	-2 271 854
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 869 314	-3 597 102
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	158 766 529	161 038 741
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 945 175</i>	<i>31 945 175</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	83 258 000	83 258 000
Taxeringsvärde mark	30 365 000	30 365 000
Summa	113 623 000	113 623 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	337 872	514 778
Momsavräkning	916 311	888 231
Klientmedel	0	1 170 830
Transaktionskonto	408 514	0
Borgo räntekonto	159 186	1 054 536
Summa	1 821 883	3 628 375

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	24 475
Förutbet försäkr premier	54 391	45 325
Summa	54 391	69 800

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2029-05-25	3,94 %	12 040 000	12 544 000
Swedbank	2026-01-23	1,27 %	13 437 000	13 437 000
Swedbank	2026-05-25	3,94 %	13 437 000	13 437 000
Summa			38 914 000	39 418 000
Varav kortfristig del			504 000	25 981 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 394 000 kr.

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	97 971	1 021 982
Uppl kostn el	27 266	68 242
Uppl kostnad Värme	55 502	45 317
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	12 500
Uppl kostn räntor	24 006	93 693
Uppl kostnad arvoden	57 300	0
Uppl lagstadgade soc avg	18 000	0
Förutbet hyror/avgifter	353 264	309 270
Summa	653 309	1 551 004

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	102 000 000	102 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 3% fr.o.m. 2024-01-01. En AI-tjänst för värmeoptimering börjar användas i början av 2024.

Underskrifter

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

Uppsala

Alfred Andersson
Styrelseledamot

Joakim Magnusson
Styrelseledamot

Louise Sigurdsdotter
Ordförande

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

BDO
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 09:33

SENT BY OWNER:

Patric Sydorf · 25.04.2024 13:25

DOCUMENT ID:

rkg536hvZC

ENVELOPE ID:

SJ9nTnwbC-rkg536hvZC

DOCUMENT NAME:

Brf Torghusen, 769634-4683 årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOAKIM MAGNUSSON joakim.magnusson.85@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 10:07 26.04.2024 09:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/12/28) IP: 104.28.31.63
2. Louise Ingegerd Sofie Sigurdsdotter louise.sigurdsdotter@outlook.com	Signed Authenticated	26.04.2024 16:16 25.04.2024 13:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/14) IP: 2.248.170.115
3. ALFRED ANDERSSON alfred.t.andersson@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 09:24 29.04.2024 09:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/02/27) IP: 193.46.242.119
4. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.Kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	29.04.2024 09:33 29.04.2024 09:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200

* 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 föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torghusen
Org.nr. 769634-4683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torghusen för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 föreningens 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 föreningens 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 en förening 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 eventuella 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 Torghuset för år 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorers 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 revisionsred 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 revisionsred 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 vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO MÄLARDALEN AB

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
29.04.2024 09:32

SENT BY OWNER:
Patric Sydorf · 25.04.2024 13:26

DOCUMENT ID:
SJe4Aa2wWA

ENVELOPE ID:
B1m0a2vW0-SJe4Aa2wWA

DOCUMENT NAME:
RB 2023 Brf Torghusen.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed	29.04.2024 09:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)
	Authenticated	29.04.2024 09:32	Low	IP: 89.255.230.200

* 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