

Årsredovisning för

# **Brf Torghuset**

769622-4042

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2023.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta småhus för permanent boende åt föreningens medlemmar.

### Grundfakta om föreningen

Föreningen förvärvade fastigheten 2011 från Tundra Fastigheter AB. Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-26. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos bolagsverket 2010-11-26. Ekonomiska planen registrerades 2011-10-07.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme. Respektive lägenhet betalar sin egen förbrukning av hushållsel samt ev. utnyttjande av fiber.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dikten 63	2011	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1929 med ombyggnadsår 2011 och består av ett flerbostadshus i tre våningar och källarplan.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet (byggrätt ovan mark: 667 kvadratmeter, BOA: 534kvm), varav hela utgör lägenhetsyta. Tomtarealen uppgår till 600 kvm. Fastigheten upplåts med tomträtt.

### Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

Föreningen upplåter 5 lägenheter med bostadsrätt. Lägenhetsfördelning för bostadsrätter;

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
-------	-------	-------	-------	-------	--------

-	-	1	2	2	-
---	---	---	---	---	---

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

---

Gemensamma utrymmen	Ändamål
Källare	Tvättstuga
Källare	Förråd
Servicehus	Förråd

---

### **Byggnadens tekniska status**

Nedanstående åtgärder har genomförts.

---

Åtgärd	År	Ev. kommentar
Installation av bergvärmeanläggning	2011	
Renovering samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen	2011	
Åtgärdande av brister av fastigheten enligt garantibesiktning	2015	
OVK besiktning och Energideklaration	2015	
Målning av fönster och balkongdörrar	2018	
Installation av fiber	2018	
Elpatron, regbox och automatsäkring utbytt på BVP	2019	
Målning av dörrar till förrådet och fönster i källaren	2019	
Radonmätning utförd	2019	
Målning av dörrar till fransk balkong (trapphus)	2020	
Målning av grind	2020	
OVK besiktning och Sotning	2021	
Installation av nya pumpar	2021	
Nya lister Franska balkonger i lägenhet 1102	2021	
Elpatron och kontaktor utbytt på elpanna	2021	
Ny kompressor bergvärmepump	2022	
Spetsberedare	2023	
Fönster och dörrar i trä restaurerade	2023	

## Förvaltning

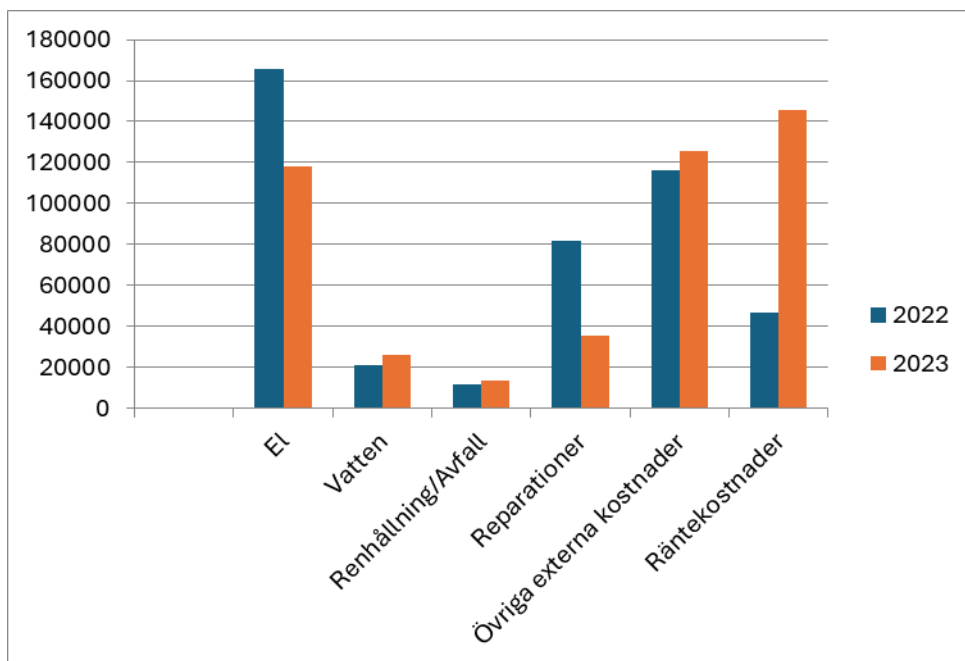
Följande uppdrag har skötts av Valorem (Wasberg Redovisning AB):

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

## Revisorer

Föreningen har ingen revisor. Alla lägenheter i föreningen är medlemmar i styrelsen.

## Kostnadsutveckling



## Väsentliga händelser

### Finansiell information

Taxeringsvärdet för fastigheten är 23 600 tkr varav byggnad 14 400 tkr och mark 9 200 tkr.

Årets resultat efter avskrivningar är -371 697 kr. Det stora minusresultatet grundar sig delvis på grund av att föreningen under året har genomfört omfattande underhåll och har därför höjt avgifterna from 1 jan 2024.

Ingen kommunal fastighetsavgift utgår år 1-5 (År ett är 2012). From år 6 utgår halv fastighetsavgift och from år 11 utgår hel fastighetsavgift. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

## **MEDLEMSINFORMATION**

### **Medlemmar**

Av föreningens medlemsbostäder/medlemsandelar har under året 1 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början – 7

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 1

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 2

Antalet medlemmar vid årets slut – 6

*Flera av bostäderna har mer än en medlem per bostad. Därför kan medlemsantalet vara högre än antalet bostäder och förändras vid köp/sälj.*

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

### **Styrelsen**

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

---

Namn	Uppdrag	Period
Fredrik Silverskiöld	Ordförande	1 år
Anders Jonsson	Vice ordförande	1 år
Jan Edberg	Kassör	1 år
Henrietta Lundblad	Suppleant	1 år
Linn Lemón	Suppleant	1 år

Föreningens firma tecknas av styrelsen med 2 stycken ledamöter i förening.

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden inklusive föreningsstämma.

## **FÖRLAGSINSATSER**

Under räkenskapsåret har det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, kr	507 040	358 798	323 495	321 984	359 829
Resultat efter finansiella poster, kr	-519 845	-277 999	-267 121	-88 448	-63 765
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	874	642	575	575	575
Lån/kvm Bostadsrättsyta, kr (534 kvm)	7 425	7 425	6 557	6 343	6 410
Sparande/kvm, kr	103	-225	-	-	-
Energikostnad/kvm kr (534 kvm)	270	350	236	143	170
Räntekänslighet	8,2	11,1	10,8	10,5	9,5
Soliditet, %	86	86	87	88	88

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring Eget Kapital

	<i>Inbetalda Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	24 100 000	5 125 000	-4 523 821	-277 999
Föregående års resultat			-277 999	277 999
Årets resultat				-519 845
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 100 000</b>	<b>5 125 000</b>	<b>-4 801 820</b>	<b>-519 845</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
Ansamlad förlust	-4 801 820
Årets resultat	-519 845
<b>Totalt</b>	<b>-5 321 665</b>
Avsätts till underhållsfond	-
Uttag från underhållsfond	-
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 321 665</b>
<b>Totalt</b>	<b>-5 321 665</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	507 040	358 798
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>507 040</b>	<b>358 798</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	2	-733 035	-441 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-148 148	-148 147
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-881 183</b>	<b>-590 023</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-374 143</b>	<b>-231 225</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 750	-46 774
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-145 702</b>	<b>-46 774</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-519 845</b>	<b>-277 999</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-519 845</b>	<b>-277 999</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	27 851 519	27 999 667
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 851 519</b>	<b>27 999 667</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	5	1	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 851 520</b>	<b>27 999 668</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	6 327
Övriga fordringar		-2 448	-6 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	22 030	26 406
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19 582</b>	<b>26 171</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	7	69 011	571 005
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>69 011</b>	<b>571 005</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>88 593</b>	<b>597 176</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 940 113</b>	<b>28 596 844</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		24 100 000	24 100 000
Upplåtelseavgifter		5 125 000	5 125 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 225 000</b>	<b>29 225 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 801 820	-4 523 821
Årets resultat		-519 845	-277 999
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 321 665</b>	<b>-4 801 820</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 903 335</b>	<b>24 423 180</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 279 200	3 965 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 279 200</b>	<b>3 965 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	650 000	-
Leverantörsskulder		14 524	109 046
Skatteskulder		15 540	11 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	77 514	88 178
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>757 578</b>	<b>208 464</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 940 113</b>	<b>28 596 844</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-519 845	-277 999
Avskrivningar	148 148	148 147
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-371 697</b>	<b>-129 852</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	6 589	-339
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-100 886	113 832
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-465 994</b>	<b>-16 359</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	500 000
Amortering av låneskulder	-36 000	-36 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-36 000</b>	<b>464 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-501 994</b>	<b>447 641</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>571 005</b>	<b>123 364</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>69 011</b>	<b>571 005</b>

## Noter

### Redovisning- och värderingsprinciper Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).  
Belopp i kr om inget annat anges.

### Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

Fordringar är har redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Yttre fond

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, antingen utifrån föreningens stadgar eller underhållsplan. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Avsättning samt uttag sker efter stämmans godkännande av resultatdispositionen.

### Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsearvoden har ej utgått.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader	0,5
-Fastighetsförbättringar	0,5

% per år

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Lån (kr/kvm)

Dom totala räntebärande skulderna genom den totala ytan.

#### Soliditet (%)

Summa eget kapital dividerat med totala tillgångar (balansomslutning). Denna visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

#### Räntekänslighet

Föreningens skulder dividerade med totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. För varje procentenhet ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. Värdet brukar bli mellan 1 och 15. Under 5 – bra, Över 10 – inte bra, 20 – mycket illa.

#### Energikostnad per kvm

Den totala energikostnaden (uppvärmning, el och vatten) genom den totala ytan.

### Not 1 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	467 088	342 814
Bredbandsintäkter	15 000	15 500
Överlåtelseavgifter	1 313	-
Pantavgifter	-	476
Öresavrundning	-5	8
Elstöd	23 644	-
<b>Summa</b>	<b>507 040</b>	<b>358 798</b>

### Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>
Fastighetsskötsel och städning	-	35 702
Löpande reparationer, övrigt	35 658	81 879
Periodiskt underhåll, övrigt	414 090	9 861
El	117 935	165 728
Vatten	26 017	21 201
Sophämtning	13 504	11 315
Försäkringspremier	12 803	12 263
Tomträttsavgäld	39 300	39 300
Bredband	18 925	18 916
Fastighetsskatt	7 945	7 595
Kameral förvaltning (avtal)	19 552	18 856
Övriga förvaltningskostnader	19 969	11 053
Övriga kostnader	7 337	8 207
<b>Summa</b>	<b>733 035</b>	<b>441 876</b>

### Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>
Byggnader	87 251	87 251
Fastighetsförbättringar	60 897	60 896
<b>Summa</b>	<b>148 148</b>	<b>148 147</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	29 629 278	29 629 278
<b>-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden</b>	<b>29 629 278</b>	<b>29 629 278</b>
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 629 611	-1 481 464
-Årets avskrivningar	-148 148	-148 147
<b>-Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 777 759</b>	<b>-1 629 611</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnaden och mark</b>	<b>27 851 519</b>	<b>27 999 667</b>
Taxeringsvärde byggnader	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark:	9 200 000	9 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>23 600 000</b>	<b>23 600 000</b>

## Not 5 Finansiella anläggningstillgångar

Fastighets AB

Högländstorget Org.nr 556810-8434	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Bokfört värde 2023	Bokfört värde 2013
Ingående värde	100	100	1	1
Nedskrivning av aktier			0	0
<b>Utgående värde</b>			<b>1</b>	<b>1</b>

Aktierna skrevs ner till en krona år 2013. Likvidation av bolaget registrerades 2011-09-05. Likvidationen är ej ännu avslutad vid bokslutet.

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk Förvaltning		4 888
Försäkring	12 205	11 693
Tomträttsavgäld	9 825	9 825
<b>Summa</b>	<b>22 030</b>	<b>26 406</b>

## Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	31 713	571 005
SBC Klientmedelskonto	37 298	-
<b>Summa</b>	<b>69 011</b>	<b>571 005</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare, Stadshypotek	Bunden t.o.m	Ränta i % per 231231	Ränta i % per 221231	2023-12-31	2022-12-31
344 400	2023-01-30		1,34		3 351 200
521 613	2024-12-07	0,97	0,97	150 000	150 000
591 964	2024-03-20	4,95	3,35	500 000	500 000
599 564	2027-01-30	3,95		3 279 200	
<b>Summa</b>				<b>3 929 200</b>	<b>3 965 200</b>
Varav kortfristig del				-650 000	-
<b>Varav långfristig del</b>				<b>3 279 200</b>	<b>3 965 200</b>

Under året har det amorterats 36 000 kr.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 36 000 kr årligen. Vilket medför en skuld på 3 749 200 kr om 5 år.

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter, Fastighetsinteckning	4 900 000	4 900 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränta	688	512
EI	17 428	40 681
Vatten	6 500	5 695
Avfall	3 100	2 681
Bokslutarvode	12 500	10 500
Förutbetalda avgiftsintäkter	37 298	28 109
<b>Summa</b>	<b>77 514</b>	<b>88 178</b>

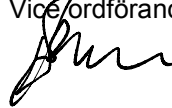
## Underskrifter

Stockholm den 14/02-2024

Fredrik Silverskiöld  
Ordförande



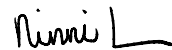
Anders Jonsson  
Vice/ordförande



Jan Edberg  
Kassör



Henrietta Lundblad  
Suppleant



Linn Lemón  
Suppleant

