



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Torfyran

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2009-04-20. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-05.

### 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 nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Tor 4	2009	Stockholm

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 616 kvm och 2 lokaler om 56 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Försäkringsmäklare S&P Insurance Consulting AB med Folksam som försäkringsgivare.

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

### Styrelsens sammansättning

Marcus Blomberg	Ordförande
Catrin Värnlund	Kassör
Anders Björnsson	Sekreterare
Elin Thesleff	Styrelseledamot
Magnus Stattin Rönn	Styrelseledamot
Tomas Härenstam	Styrelseledamot
Yasmin Rouholamin	Styrelseledamot

### Valberedning

Magnus Thyni  
David Kiener

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

### Revisorer

Helene Karlsson    Revisor    Sifferhjälpen Ekonomibyrå AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ommålning och renovering av ytterbågar på alla fönster  
Renovering av en takterrass
- 2021** ● Renovering skorstenar, översta delarna  
Installation av fiber  
Byte av fläktar - Fläktar ventilation takvåningar samt soprum  
Installation av nödbelysning källare
- 2020-2021** ● Installation av bullerglas samtliga fönster mot gatan
- 2020** ● Taksäkerhet  
Renovering sockel samt fallvatten på innergård  
Byte av horisontella stammar i källaren  
Underhåll entréportar
- 2019** ● Lagning trappsteg & golv trapphuset  
Målning av gårdsstaket  
Förbättring utemiljö  
Underhåll vädringsbalkonger
- 2018-2019** ● Åtgärder av rök och ventilationskanaler. - Åtgärder OVK anmärkningar samt utredning ventilation och rökkanaler.
- 2018** ● Isolering av kallvattenrör  
Ny gårdsbelysning  
Polering och grovrengöring av trapphusen  
Handikappanpassning av hyreslägenhetens badrum  
Spolning av stammar  
Vattenavrinning på innergård  
Underhåll av hissar  
Installation av automatiska portöppnare samt nya kodlås
- 2017-2018** ● Översyn och underhåll stuprör
- 2017** ● Lagning av spricka i källaren/tvättstugan  
Kartering av skorstenskanaler.  
Lagning av brunn på innergården

- 2015-2016** ● Byte av två stammar  
Indragning av tappvarmvatten
- 2013** ● Renovering av fönster på gatusidan.

### Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av trapphusen
- 2025** ● Relining av stammar
- 2024** ● Ommålning av tak  
Lagning av puttskador på fasaden

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	ESI Servicesystem AB
Takröjning (taksfattning)	Dimson AB
Kabel-tv	Com Hem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Nacka Hiss
Elleverantör	Mälarenergi och Ellevio
Vatten och avfall	Stockholm Vatten
Försäkring	S&P och Folksam
Fiber bredband	OBE Network
Juridisk hjälp	Bostadsrätterna
Projektledning Fönsterrenovering	Ytterman Projekt AB - En del av Sustend
Revisor	Sifferhjälpen ekonomibyrå AB
Fjärrvärme för varmvatten	Stockholm Exergi

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året upplåtit en bostadsrätt, som tidigare varit hyresrätt, vilket bidragit positivt till den finansiella ställningen.

Uppvärmning sker via direktverkande el enligt egen mätare kopplad till lägenhetens enskilda el-abonnemang.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Högre ränteläge innebär högre räntekostnader för föreningen i samband med förnyelse av lån. Högre priser för taxebunda kostnader som el, fjärrvärme, vatten mm innebär också högre kostnader för föreningen.

Upplåtelse av bostadsrätt, som tidigare varit hyresrätt har bidragit till att stärka föreningens finansiella ställning. Likviden har delvis använts till att återbetala lån som löpt ut och kommer delvis användas för kommande renoveringar.

Inga förändringar av årsavgifterna är planerade.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 10,00% och 2023-07-01 med 10,00%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 796 769	1 617 600	1 506 485	1 299 894
Resultat efter fin. poster	-2 454 815	341 882	594 706	-194 520
Soliditet (%)	83	79	79	78
Yttre fond	2 134 838	1 766 059	1 558 195	1 573 524
Taxeringsvärde	99 461 000	99 461 000	99 461 000	99 461 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	588	492	448	407
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 499	5 759	5 782	5 806
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 405	5 509	5 531	5 554
Sparande per kvm totalyta, kr	245	251	355	127
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	24	15	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	20	17	17	16
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	21	20	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	68	63	52	47
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,15	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,66	-	-	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har under året genomfört underhåll av fastighetens samtliga fönster med 2,7 mkr. Underhållet har i sin helhet kostnadsförts under året och leder till en förlust för räkenskapsåret. Föreningen har sålt sin sista hyresrätt under året, vilket ger en god likviditet och möjlighet till att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	58 586 996	-	1 413 006	60 000 002
Upplåtelseavgifter	0	-	4 536 994	4 536 994
Fond, yttre underhåll	1 766 059	-67 221	436 000	2 134 838
Uppskrivningsfond	45 217 337	-	213 037	45 430 374
Kapitaltillskott	1 270 505	-	-	1 270 505
Balanserat resultat	-50 503 467	409 103	-649 037	-50 743 401
Årets resultat	341 882	-341 882	-2 454 815	-2 454 815
<b>Eget kapital</b>	<b>56 679 312</b>	<b>0</b>	<b>3 495 185</b>	<b>60 174 497</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-50 743 401
Årets resultat	-2 454 815
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-436 000
<b>Totalt</b>	<b>-53 198 216</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	2 134 838
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-51 063 378</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 772 125	1 617 600
Övriga rörelseintäkter	3	19 613	84 414
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 791 738</b>	<b>1 702 014</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 577 013	-670 199
Övriga externa kostnader	9	-191 389	-189 177
Personalkostnader	10	0	-79 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 776	-260 434
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 989 178</b>	<b>-1 199 567</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 197 440</b>	<b>502 447</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 226	4 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-285 601	-165 317
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-257 375</b>	<b>-160 565</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 454 815</b>	<b>341 882</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 454 815</b>	<b>341 882</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	69 201 825	69 404 565
Maskiner och inventarier	13	501 264	519 300
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 703 089</b>	<b>69 923 865</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>69 703 089</b>	<b>69 923 865</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	40 486
Övriga fordringar	14	1 040 307	1 774 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	35 751	21 642
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 076 058</b>	<b>1 837 071</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 600 000	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 600 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 676 058</b>	<b>1 837 071</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 379 147</b>	<b>71 760 936</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		65 807 501	59 857 501
Fond för yttre underhåll		2 134 838	1 766 059
Uppskrivningsfond		45 430 375	45 430 375
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>113 372 714</b>	<b>107 053 935</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-50 743 401	-50 716 505
Årets resultat		-2 454 815	341 882
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-53 198 216</b>	<b>-50 374 622</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>60 174 498</b>	<b>56 679 312</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 960 000	11 819 600
Övriga långfristiga skulder		30 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 990 000</b>	<b>11 819 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 809 600	2 900 000
Leverantörsskulder		129 667	33 580
Skatteskulder		118 298	71 173
Övriga kortfristiga skulder		0	30 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	157 085	227 268
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 214 650</b>	<b>3 262 024</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 379 147</b>	<b>71 760 936</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 197 440</b>	<b>502 447</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	220 776	260 434
	<b>-1 976 664</b>	<b>762 881</b>
Erhållen ränta	16 404	4 752
Erlagd ränta	-291 363	-161 716
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 251 623</b>	<b>605 918</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 730	-59 005
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 788	69 567
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 183 105</b>	<b>616 480</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	5 950 000	0
Amortering av lån	-2 950 000	-60 000
Depositioner	30 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>3 030 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>846 895</b>	<b>556 480</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 741 438</b>	<b>1 184 959</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 588 333</b>	<b>1 741 438</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Torfyran 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, 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 - 2,5 %
Om- och tillbyggnad	0,5 %
Balkonger	2,5%
Fönster	2,5 %

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 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	1 410 360	1 257 645
Hysesintäkter bostäder	22 530	65 940
Hysesintäkter lokaler	191 477	171 046
Hysesintäkter förråd	4 000	3 000
Deb. fastighetsskatt	16 242	0
Bredband	67 416	65 700
Varmvatten	48 388	45 168
Dröjsmålsränta	112	0
Pantsättningsavgift	4 158	7 728
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	3 503	1 393
Öres- och kronutjämning	0	-21
<b>Summa</b>	<b>1 772 125</b>	<b>1 617 600</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	76 061
Elstöd	10 138	0
Övriga intäkter	2 875	763
Försäkringsersättning	6 600	7 590
<b>Summa</b>	<b>19 613</b>	<b>84 414</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 418	0
Städning enligt avtal	38 850	38 851
Hissbesiktning	3 000	2 863
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	29 250	0
Bevakning	1 875	0
Myndighetstillsyn	0	9 450
Gårdkostnader	865	1 296
Gemensamma utrymmen	0	518
Snöröjning/sandning	23 750	20 313
Serviceavtal	1 938	6 376
Förbrukningsmaterial	4 666	1 877
<b>Summa</b>	<b>117 612</b>	<b>81 544</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	37 423
VVS	25 260	0
Värmeanläggning/undercentral	0	5 091
Ventilation	0	1 313
Elinstallationer	14 497	35 143
Hissar	4 786	41 966
Fasader	2 164	0
Temp. rep und eller projekt	0	9 579
<b>Summa</b>	<b>46 707</b>	<b>130 515</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Stambyte	0	30 471
VVS	0	36 750
Värmeanläggning	107 094	0
Fönster	2 713 418	0
Balkonger/altaner	66 860	0
<b>Summa</b>	<b>2 887 372</b>	<b>67 221</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	52 356	64 509
Uppvärmning	52 221	46 629
Vatten	76 964	55 904
Sophämtning/renhållning	82 688	59 913
<b>Summa</b>	<b>264 229</b>	<b>226 955</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	71 418	65 341
Kabel-TV	27 421	25 173
Bredband	61 126	56 280
Fastighetsskatt	55 924	17 170
Korr. fastighetsskatt	45 204	0
<b>Summa</b>	<b>261 093</b>	<b>163 964</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	1 096	921
Juridiska åtgärder	0	3 125
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	12 500	4 994
Styrelseomkostnader	7 736	0
Fritids och trivselkostnader	294	598
Föreningskostnader	473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	71 211	70 639
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Korttidsinventarier	229	2 298
Administration	73 557	16 181
Konsultkostnader	6 455	85 000
Bostadsrätterna Sverige	4 970	4 970
<b>Summa</b>	<b>191 389</b>	<b>189 177</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	60 690
Arbetsgivaravgifter	0	19 067
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>79 757</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	285 224	164 161
Kostnadsränta skatter och avgifter	377	1 156
<b>Summa</b>	<b>285 601</b>	<b>165 317</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	70 517 533	71 345 302
Årets inköp	-106 524	-827 769
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>70 411 009</b>	<b>70 517 533</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 112 968	-1 161 002
Årets avskrivning	-96 216	48 034
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 209 184</b>	<b>-1 112 968</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>69 201 825</b>	<b>69 404 565</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 627 400</i>	<i>38 627 400</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 700 000	31 700 000
Taxeringsvärde mark	67 761 000	67 761 000
<b>Summa</b>	<b>99 461 000</b>	<b>99 461 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	721 250	0
Inköp	0	721 250
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>721 250</b>	<b>721 250</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-201 950	0
Avskrivningar	-18 036	-201 950
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-219 986</b>	<b>-201 950</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>501 264</b>	<b>519 300</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	51 974	33 505
Klientmedel	0	687 523
Transaktionskonto	178 265	0
Borgo räntekonto	810 067	1 053 915
<b>Summa</b>	<b>1 040 307</b>	<b>1 774 943</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	-960	0
Förutbet försäkr premier	24 889	21 642
Upplupna ränteintäkter	11 822	0
<b>Summa</b>	<b>35 751</b>	<b>21 642</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-10-30	0,80 %	3 789 600	3 839 600
Handelsbanken	2024-10-30	0,97 %	4 020 000	4 020 000
Handelsbanken	2025-10-30	3,98 %	3 960 000	4 020 000
Handelsbanken	Löst	0,0 %	0	1 500 000
Handelsbanken	Löst	0,0 %	0	1 340 000
<b>Summa</b>			<b>11 769 600</b>	<b>14 719 600</b>
Varav kortfristig del			7 809 600	2 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 769 600 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	85 725
Uppl kostn räntor	0	5 762
Förutbet hyror/avgifter	157 085	135 781
<b>Summa</b>	<b>157 085</b>	<b>227 268</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Anders Björnsson  
Sekreterare

---

Catrin Värnlund  
Kassör

---

Elin Thesleff  
Styrelseledamot

---

Magnus Stattin Rönn  
Styrelseledamot

---

Marcus Blomberg  
Ordförande

---

Tomas Härenstam  
Styrelseledamot

---

Yasmin Rouholamin  
Styrelseledamot

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

---

Sifferhjälpen Ekonomibyrå AB  
Helene Karlsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 11:52

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 09:57

DOCUMENT ID:

SylB-dSkQ0

ENVELOPE ID:

rkZNZ\_BJ7A-SylB-dSkQ0

DOCUMENT NAME:

Brf Torfyran, 769620-0570 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Björn Johan Björnsson anders.bjornsson@limanpartners.se	Signed Authenticated	13.05.2024 09:59 13.05.2024 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/08/25) IP: 83.241.194.2
2. Margareta Catrin Värnlund catrin.varnlund@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 10:36 13.05.2024 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/06) IP: 195.58.120.111
3. Marcus Blomberg blomberg.marcus@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 10:58 13.05.2024 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/24) IP: 88.80.166.189
4. Tomas Eric Alfons Härenstam tharenstam@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 13:22 13.05.2024 13:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/12/14) IP: 94.234.96.212
5. Magnus Stattin Rönn magnus.roenn@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 11:46 13.05.2024 20:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/11/19) IP: 193.180.99.216
6. YASMIN ROUHOLAMIN yasmin.rouholamin@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 22:42 14.05.2024 22:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/13) IP: 193.180.99.133
7. ELIN THESLEFF elin.thesleff@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 12:41 15.05.2024 12:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/28) IP: 151.236.205.122
8. HELENE KARLSSON info@sifferhjalpen.se	Signed Authenticated	20.05.2024 11:52 20.05.2024 11:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/10) IP: 83.255.243.120

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

## 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 Torfyran, 769620-0570

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen i Bostadsrättsföreningen Torfyran för 1 januari-31 december 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Kalmar 2024-05-13

Helene Karlsson



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.05.2024 08:09

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 13.05.2024 09:57

DOCUMENT ID:  
H1QrWuryQC

ENVELOPE ID:  
HJS-dH1XC-H1QrWuryQC

DOCUMENT NAME:  
Torfyran.pdf  
1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELENE KARLSSON info@sifferhjalpen.se	Signed Authenticated	20.05.2024 08:09 20.05.2024 08:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/10) IP: 83.255.243.120

\* 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