



# Välkommen till årsredovisningen för Brf TorgEtt

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. 4
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-24 hos Bolagsverket.

### 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
Fålen 4	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 5 228 kvm och 5 lokaler om 696 kvm. Byggnadernas totalyta är 6835 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Bengt Sture Nilsson	Ordförande
Emma Latific	Styrelseledamot t.o.m juni
Rickard Gustav Christersson Queckfeldt	Styrelseledamot fr.o.m juni
Daniel Ekström	Styrelseledamot
Mariann Frank	Styrelseledamot

### Valberedning

Patrik Wittén  
Erfan Jalillian

## Firmateckning

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

## Revisorer

David Oskar Petter Walman    Revisor    Rävissor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

## Utförda historiska underhåll

2022 ● Spolning av avloppsstammar - mars

2021 ● OVK

## Planerade underhåll

2024 ● Inget planerat underhåll

## Avtal med leverantörer

Parkeringsförvaltning	AIMO PARK
Ekonomiskförvaltning	SBC
Tekniskförvaltning	SVEFAB
Städning av trappor och allmänna ytor	Silux Fastighet AB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Agnes Cecilia GA:1, med en andel på 2.37%.

Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

## Övrig verksamhetsinformation

Verksamhet i lokalerna

Livsmedelsaffär Yta: 48 m2 Löptid: 2026-10-01

Livsmedelsaffär Yta: 482 m2 Löptid: 2026-09-30

Skrädderi/kemtvättsinlämning Yta: 45 m2 Löptid: 2027-10-01

Kyrklig verksamhet Yta: 72 m2 Löptid: 2025-09-30

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Beslutade i oktober att höja avgiften med 10% från januari 2024.

### **Förändringar i avtal**

Beslutade om att säga upp Aimo parks avtal om garage. Nytt avtal tecknat med ParkiT som tar över 1 mars 2024.

Vi har skrivit ett nytt avtal med skraddaren.

Förlängt serviceavtal med KONE

### **Övriga uppgifter**

Föreningsstämman beslutade att byta revisor.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 109 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 337 192	6 025 330	5 954 213	5 784 048
Resultat efter fin. poster	-862 858	535 333	800 418	900 271
Soliditet (%)	76	75	75	74
Yttre fond	2 584 354	2 011 473	1 624 471	1 218 923
Taxeringsvärde	209 452 000	209 452 000	170 531 000	170 531 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	724	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 406	10 712	11 207	11 674
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 959	8 193	8 572	8 929
Sparande per kvm totalyta, kr	183	387	452	457
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	54	34	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	49	46	23
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	17	22	12
Energikostnad per kvm totalyta, kr	133	120	101	65
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,91	0,90	-	-
Räntekänslighet (%)	14,36	-	-	-

**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 vatten (totalt 166 176 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	122 045 000	-	-	122 045 000
Upplåtelseavgifter	49 995 000	-	-	49 995 000
Fond, yttre underhåll	2 011 473	-55 475	628 356	2 584 354
Balanserat resultat	1 433 716	590 808	-628 356	1 396 168
Årets resultat	535 333	-535 333	-862 858	-862 858
<b>Eget kapital</b>	<b>176 020 522</b>	<b>0</b>	<b>-862 858</b>	<b>175 157 664</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 024 524
Årets resultat	-862 858
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-628 356
<b>Totalt</b>	<b>533 310</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	65 559
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>598 869</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	6 337 196	6 025 330
Övriga rörelseintäkter	3	72 780	10 279
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 409 976</b>	<b>6 035 609</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 800 099	-2 483 764
Övriga externa kostnader	9	-158 354	-322 723
Personalkostnader	10	-127 574	-128 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 046 960	-2 054 638
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 132 988</b>	<b>-4 989 978</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 276 988</b>	<b>1 045 631</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 880	4 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 159 726	-515 169
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 139 846</b>	<b>-510 298</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-862 858</b>	<b>535 333</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-862 858</b>	<b>535 333</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	228 457 880	230 504 840
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>228 457 880</b>	<b>230 504 840</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>228 457 880</b>	<b>230 504 840</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		39 869	19 018
Övriga fordringar	13	2 556 772	2 500 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 620	269 401
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 600 261</b>	<b>2 789 167</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 600 261</b>	<b>2 789 167</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>231 058 141</b>	<b>233 294 007</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		172 040 000	172 040 000
Fond för yttre underhåll		2 584 354	2 011 473
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>174 624 354</b>	<b>174 051 473</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 396 168	1 433 716
Årets resultat		-862 858	535 333
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>533 310</b>	<b>1 969 049</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>175 157 664</b>	<b>176 020 522</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	54 400 000	56 000 000
Leverantörsskulder		228 193	169 245
Skatteskulder		289 040	249 830
Övriga kortfristiga skulder		158 372	133 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	824 872	720 636
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>55 900 477</b>	<b>57 273 485</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>231 058 141</b>	<b>233 294 007</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 276 988</b>	<b>1 045 631</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 046 960	2 054 638
	<b>3 323 948</b>	<b>3 100 269</b>
Erhållen ränta	19 880	4 871
Erlagd ränta	-2 099 329	-396 138
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 244 499</b>	<b>2 709 002</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-125 721	66 370
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	166 595	9 699
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 285 372</b>	<b>2 785 071</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-73 426
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-73 426</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 600 000	-2 590 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 600 000</b>	<b>-2 590 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-314 628</b>	<b>121 645</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 394 549</b>	<b>2 272 904</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 079 921</b>	<b>2 394 549</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf TorgEtt 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, 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	0,83 - 10 %
---------	-------------

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	3 490 718	3 490 884
Hysesintäkter lokaler	209 411	214 969
Hysesintäkter lokaler, moms	1 442 946	1 430 893
Hysesintäkter p-plats, moms	19 800	0
Deb. fastighetsskatt	21 200	0
Deb. fastighetsskatt, moms	126 816	0
Bredband	135 714	135 720
Vatten, moms	0	-35 282
Varmvatten	0	189 582
Varmvatten, moms	166 941	35 282
El, moms	3 260	0
Elintäkter laddstolpe moms	55 169	18 727
Parkering	593 977	477 708
Övernattnings-/gästlägenhet	48 050	35 200
Dröjsmålsränta	57	0
Pantsättningsavgift	8 316	31 637
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	9 565	0
Öres- och kronutjämning	4	10
<b>Summa</b>	<b>6 337 196</b>	<b>6 025 330</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	78 591	0
Övriga intäkter	-5 811	10 279
<b>Summa</b>	<b>72 780</b>	<b>10 279</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	59 478	67 407
Fastighetsskötsel utöver avtal	36 048	15 925
Fastighetsskötsel gård enl avtal	5 005	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 909	0
Städning enligt avtal	84 030	81 986
Städning utöver avtal	0	9 864
Hissbesiktning	6 117	9 377
Brandskydd	39 385	0
Gårdkostnader	4 865	4 677
Gemensamma utrymmen	5 925	3 362
Garage/parkering	45 514	0
Serviceavtal	120 412	126 114
Mattvätt/Hyrmattor	24 209	32 727
Förbrukningsmaterial	30 482	26 938
<b>Summa</b>	<b>464 379</b>	<b>378 377</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	3 934	0
Trapphus/port/entr	1 547	9 064
Dörrar och lås/porttele	28 740	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 870
VVS	34 334	33 407
Värmeanläggning/undercentral	12 190	0
Ventilation	23 719	0
Elinstallationer	0	17 954
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	27 791
Hissar	0	23 148
Garage/parkering	9 641	0
Vattenskada	0	3 469
<b>Summa</b>	<b>114 105</b>	<b>118 703</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	49 980
Värmeanläggning	21 537	0
Elinstallationer	44 022	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 495
<b>Summa</b>	<b>65 559</b>	<b>55 475</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	307 374	367 046
Uppvärmning	457 385	335 151
Vatten	140 914	119 198
Sophämtning/renhållning	33 925	32 420
<b>Summa</b>	<b>939 598</b>	<b>853 814</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	75 926	73 331
Tomträttsavgäld	753 150	773 900
Bredband	134 511	0
Samfällighetsavgifter	108 351	85 644
Fastighetsskatt	144 520	144 520
<b>Summa</b>	<b>1 216 458</b>	<b>1 077 395</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	30 565	156 483
Inkassokostnader	0	453
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	33 336	18 513
Fritids och trivselkostnader	612	0
Föreningskostnader	14 638	16 333
Förvaltningsarvode enl avtal	49 659	57 015
Överlåtelsekostnad	7 313	0
Pantsättningskostnad	12 542	0
Övriga förvaltningsarvoden	800	0
Korttidsinventarier	0	6 133
Administration	2 140	49 908
Konsultkostnader	0	11 136
Bostadsrätterna Sverige	6 750	6 750
<b>Summa</b>	<b>158 354</b>	<b>322 723</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	102 400	93 600
Övriga arvoden	0	8 000
Arbetsgivaravgifter	25 174	27 254
<b>Summa</b>	<b>127 574</b>	<b>128 854</b>



## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 159 592	514 247
Kostnadsränta skatter och avgifter	134	301
Övriga räntekostnader	0	621
<b>Summa</b>	<b>2 159 726</b>	<b>515 169</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	245 324 472	245 251 047
Årets inköp	0	73 426
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>245 324 472</b>	<b>245 324 472</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 819 632	-12 764 994
Årets avskrivning	-2 046 960	-2 054 638
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 866 592</b>	<b>-14 819 632</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>228 457 880</b>	<b>230 504 840</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	148 000 000	148 000 000
Taxeringsvärde mark	61 452 000	61 452 000
<b>Summa</b>	<b>209 452 000</b>	<b>209 452 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	147 196	106 165
Klientmedel	0	1 339 821
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	14 684	34
Övriga kortfristiga fordringar	43 885	0
Förutbet försäkr premier	87 985	0
Förutbet tomträtt	183 100	0
Transaktionskonto	1 011 997	0
Borgo räntekonto	1 067 925	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>2 556 772</b>	<b>2 500 748</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	269 401
Upplupna intäkter	3 620	0
<b>Summa</b>	<b>3 620</b>	<b>269 401</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-11-18	4,53 %	13 600 000	14 000 000
Nordea	2024-12-04	4,43 %	13 400 000	14 200 000
Nordea	2024-12-11	4,41 %	13 600 000	14 000 000
Nordea	2024-12-12	4,43 %	13 800 000	13 800 000
<b>Summa</b>			<b>54 400 000</b>	<b>56 000 000</b>
Varav kortfristig del			54 400 000	56 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 400 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	192 075	131 678
Uppl kostnad arvoden	105 000	96 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 991	30 352
Förutbet hyror/avgifter	494 806	462 006
<b>Summa</b>	<b>824 872</b>	<b>720 636</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	73 200 000	73 200 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Uppdatera nödtelefonerna i hissarna till 4G. Fortsätta byta ut gammal nödbelysning till ledarmaturer samt nymontage av nödbelysning i trapphuset i tornet. Införa bokning av gästlägehet på vår nya hemsida och betala med SWISH.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Bengt Sture Nilsson  
Ordförande

---

Daniel Ekström  
Styrelseledamot

---

Mariann Frank  
Styrelseledamot

---

Rickard Gustav Christersson Queckfeldt  
Styrelseledamot fr.o.m juni

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

---

Rävisor AB  
David Oskar Petter Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2024 23:16

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.04.2024 09:41

DOCUMENT ID:

B1-ljjoxC

ENVELOPE ID:

SkIHojilC-B1-ljjoxC

DOCUMENT NAME:

Brf TorgEtt, 769625-2282 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rickard Gustav Christersson Queckfeldt rickardqueckfeldt@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 10:25 16.04.2024 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/11) IP: 94.234.97.148
2. Adéle Mariann Frank mariannefrank@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 10:30 16.04.2024 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/01/09) IP: 84.218.2.3
3. DANIEL EKSTRÖM daniel86.ekstrom@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 11:15 16.04.2024 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/08/12) IP: 158.174.2.162
4. Bengt Sture Nilsson benganilsson@telia.com	Signed Authenticated	16.04.2024 16:13 16.04.2024 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/04/28) IP: 78.77.195.65
5. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	16.04.2024 23:16 16.04.2024 23:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

\* 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 TorgEtt  
769625-2282**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen TorgEtt för år 2023.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen TorgEtt för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
16.04.2024 23:16


SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 16.04.2024 09:41

DOCUMENT ID:  
By8ossse0

ENVELOPE ID:  
S1riosox0-By8ossse0

DOCUMENT NAME:  
rb TorgEtt.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	16.04.2024 23:16 16.04.2024 23:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

\* 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