

Årsredovisning
för
Brf Torshammaren 1-4

Org. Nr: 716419-5369

Räkenskapsåret

2022



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torshammaren 1-4, med säte på Lidingö, får härmed avge årsredovisning för år 2022. I den här årsredovisningen anges belopp i SEK om inget annat särskilt anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Torshammaren 1-4 bildades 1986 och omfattar fastigheterna på Torsviksvägen 10-16 på Torsviksplatån på Lidingö. Husen är byggda 1945 och ritades av de välkända arkitekterna Ancker-Gate-Lindegren. I entréerna till föreningens hus återfinns konstverk av Stig Blomberg. I Lidingö stads inventering hösten 2011 gavs området högsta kulturhistoriska värde.

Föreningen är belägen på en lugn gata i Torsvik på Lidingö. Det är ett populärt och mycket omtyckt och centralt område intill Lidingöbron. Det ligger på gångavstånd till Torsviks skola och förskola. På bekvämt avstånd finns Lidingö centrum och annan tänkbar service. Det är goda kommunikationer till Ropstens T-bana, och med bil tar det ca.15 minuter till Stockholms innerstad.

Brf Torshammarens fyra tegelhus byggdes 1945, och består av totalt 95 lägenheter. De fyra husen är uppförda i sten med sex bostadsvåningar, samt källare och vindförråd. I samtliga trerumslägenheter finns öppen spis. I varje hus finns tvättstuga och cykelrum. Föreningens medlemmar har tillgång till en snickarbod. En mindre lokal finns för styrelsens arbete.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2051.
- Inga större underhåll som påverkar medlemmarnas lägenheter är planerade de närmaste åren.
- Upplåtelseavgifter fonderas och nyttjas för underhållsarbeten
- Årsavgifternas storlek anpassas till budgeterat resultat före avskrivningar

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-11 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Sofia Westin, ordförande
Liselotte Eriksson
Åke Fredholm
Jan Hellquist
Inger Jogerheim
Anders Olson

Marie Fennö, suppleant,
Jonas Hermansson, suppleant,
Päivi Sjödin, suppleant



Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Liselotte Eriksson
Åke Fredholm
Marie Fennö

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kerstin Hedberg, Finnhammars Revisionsbyrå, ordinarie extern revisor
Madeleine Fahlberg, ordinarie intern revisor
Britt von Sydow, suppleant intern revisor

Valberedning

Anita Rexed
Gunilla Strid
Johan Tenger
Lisa Tiliander, sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2022.

Fastighetsfakta

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning Förvärv Säte
Torshammaren 1 1986 Lidingö
Torshammaren 2 1986 Lidingö
Torshammaren 3 1986 Lidingö
Torshammaren 4 1986 Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätterna i Folksam. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme, värmeväxlare.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1945 och består av fyra flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1945.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 920 m², varav 5 557 m² utgör lägenhetsyta och 363 m² utgör lokalyta som nyttjas som garage.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 92 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Teknisk förvaltning: Stoft Fastighetsteknik AB
Lägenhetsförteckning: ViRedo AB
Ekonomisk förvaltning: ViRedo AB
Fastighetsskötsel: AB Energibevakning

AS

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 127 st

Antal medlemmar vid årets slut 124 st

Överlåtelser under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll År

Takrenovering 2022

Genomgång av hissarna vid bytet av hissfirma 2022

Byte av källardörrar (3 av 4) 2021

Större översyn av träd, buskar och planteringar runt husen 2021

Anläggning av laddstolpar för elbilar 2020, resp laddbox i garage 2021 och 2022

Stamspolning 2019

Sotning av alla eldstäder 2019

Obligatorisk ventilationskontroll 2018

Fönsterrenovering 2016 - 2017

Obligatorisk ventilationskontroll 2015 - 2016

Byte av hissdörrar. Byte av köksfönster 2014

Byte av trapphusarmaturer 2014

Stamspolning 2014

Renovering/förbättring av parkeringsanläggning 2013

Renovering av hissar, styrsystem, maskiner, hisskorgar och linor 2013

Injustering av värmesystem och nya radiatorer 2012

Byte av radiatorventiler i alla lägenheter 2011

Byte av frånluftsfläktar i samtliga huskroppar 2009

Målning av alla entré portar 2008

Planerat underhåll

Översyn av värmesystem 2023

Modernisering av undercentralerna 2023

Genomgång av avloppsrör under husen 2023

Byte till rörelsestyrd belysning i källarna 2023

lbo

Väsentliga händelser under året

Medlemmarna samlades till städ/trädgårdsdagar i april och oktober.

Föreningens mångåriga städerska har pensionerat sig och uppdraget har gått till ett nytt företag.

Hisservicen har övertagits av ett nytt företag, Elevate, som gjort en grundlig översyn av hissarna.

Vid årsstämman framlades och godkändes moderniserade stadgar. Beslutet skall bekräftas vid stämman år 2023.

Styrelsearbetet har effektiviserats. Medlemmarna har tilldelats egna ansvarsområden.

Från och med bokslutet 2021 görs strikt periodisering av alla kostnader. Detta gav en engångseffekt om cirka 244 tkr år 2021. Detta syns även på nyckeltalen för värme och VA.

Från 1 januari 2023 kommer redovisningen att ske enligt K3-reglerna (f.n. K2).

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 262	3 072	3 075	3 063
Resultat efter finansiella poster	-1 363	-888	-311	-631
Soliditet (%)	94,0	94,7	95,8	96,0
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	555	504	504	504
Elkostnad/ kvm totalyta	52	31	25	26
Värmekostnad/ kvm totalyta	226	250	206	203
Vattenkostnad/ kvm totalyta	46	46	34	27

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 945 537	2 287 233	681 277	0	-888 437	25 025 610
Minskning av insatskapital		-1 142 406				-1 142 406
Disposition av föregående års resultat:					888 437	888 437
Avsättning till fond			359 241			359 241
I anspråkstagande av fond			-105 272			-105 272
Årets resultat					-1 363 291	-1 363 291
Belopp vid årets utgång	22 945 537	1 144 827	935 246	0	-1 363 291	23 662 319

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 363 291
behandlas så att	
fond för yttre underhåll avsätts	434 241
av fond för yttre underhåll tas i anspråk	-692 406
avräknas mot upplåtelseavgifter	-1 105 126
	-1 363 291

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

WA

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 261 645	3 071 649
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 261 645	3 071 649
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 803 422	-3 146 745
Övriga externa kostnader	4	-306 285	-283 660
Styrelsearvoden och soc avgifter	5	-161 690	-142 013
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-399 378	-409 287
Summa rörelsekostnader		-4 670 775	-3 981 705
Rörelseresultat		-1 409 130	-910 056
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 059	21 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220	0
Summa finansiella poster		45 839	21 619
Resultat efter finansiella poster		-1 363 291	-888 437
Resultat före skatt		-1 363 291	-888 437
Årets resultat		-1 363 291	-888 437

169

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 884 128	17 270 247
Maskiner och inventarier	7	88 095	101 354
Summa materiella anläggningstillgångar		16 972 223	17 371 601
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
Summa anläggningstillgångar		16 973 623	17 373 001
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		542 816	510 689
Övriga fordringar		3 645	480 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 937	93 636
Summa kortfristiga fordringar		662 398	1 084 511
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 537 924	7 897 508
Summa kassa och bank		7 537 924	7 897 508
Summa omsättningstillgångar		8 200 322	8 982 019
SUMMA TILLGÅNGAR		25 173 945	26 355 020

160

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

22 945 537

22 945 537

Upplåtelseavgifter

1 144 827

2 287 233

Fond för yttre underhåll

935 246

681 277

Summa bundet eget kapital

25 025 610

25 914 047

Fritt eget kapital

Årets resultat

-1 363 291

-888 437

Summa fritt eget kapital

-1 363 291

-888 437

Summa eget kapital

23 662 319

25 025 610

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

306 675

220 584

Skatteskulder

37 848

10 909

Övriga skulder

39 674

36 134

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 127 429

1 061 783

Summa kortfristiga skulder

1 511 626

1 329 410

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 173 945

26 355 020

ks

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Hissanläggning	30 år
Garage/ parkering	30 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5-10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror och övriga intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 847 487	2 701 154
Kabel-TV	3 600	3 600
Hyor bostäder	204 372	200 160
Hyor garage och parkeringsplatser	172 450	162 043
Övriga intäkter	4 150	194
Ersättning eways	4 285	547
Laddboxar	5 500	3 900
Ersättning laddbox	19 800	50
	3 261 644	3 071 648

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetskostnader	560 714	531 233
Reparationer	856 974	176 386
Taxebundna kostnader	1 915 656	2 057 457
Övriga driftskostnader	275 152	226 569
Fastighetsskatt/ kommunal avgift	173 775	144 075
Laddboxar	21 150	11 025
	3 803 421	3 146 745

W4

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Revisionsarvode	58 750	55 000
Arvode ekonomisk förvaltning	172 184	171 374
Övriga kostnader	75 351	57 286
	306 285	283 660

Not 5 Styrelse

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Arvoden och socialakostnader		
Styrelse och internrevisor	131 950	117 020
Sociala kostnader	29 740	24 993
Totala löner och sociala kostnader	161 690	142 013

Not 6 Byggnader och mark

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 435 244	31 435 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 435 244	31 435 244
Ingående avskrivningar	-14 164 997	-13 784 878
Årets avskrivningar	-386 119	-380 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 551 116	-14 164 997
Utgående redovisat värde	16 884 128	17 270 247
Taxeringsvärden byggnader	64 747 000	56 547 000
Taxeringsvärden mark	80 000 000	63 200 000
	144 747 000	119 747 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	924 986	924 986
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	924 986	924 986
Ingående avskrivningar	-823 632	-795 464
Årets avskrivningar	-13 259	-28 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-836 891	-823 632
Utgående redovisat värde	88 095	101 354

NA

Underskrifter

Lidingö 2023-03-08



Sofia Westin
Ordförande



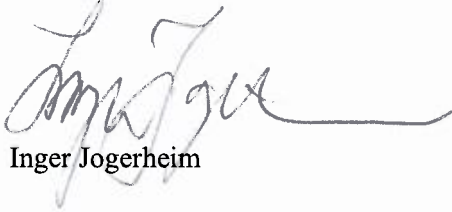
Liselotte Eriksson



Åke Fredholm



Jan Hellquist



Inger Jogerheim



Anders Olson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-20.

Finnhammars revisionsbyrå



Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor



Madeleine Fahlberg
Internrevisor