



# Årsredovisning 2022



**Brf Torsdammen**

**Org nr 769603-8848**

**fastum**

www.fastum.se | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Torsdammen, med säte i Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 15 juli 1999.

#### Föreningens stadgar

Senast registrerade stadgar är den 30 juni 2021.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheterna Torsdammen 1, Torselden 2-5 samt Torselden 7 i Lidingö Stad den 17 september 1999.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i 3-4 våningar med totalt 127 lägenheter varav 126 upplåtna med bostadsrätt och en upplåten med hyresrätt samt tre lokaler. Den totala boarean är 6 577 kvm och lokalytan 450 kvm.

Föreningen disponerar 25 parkeringsplatser varav 12 i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök  
21 st 1,5 rum och kök  
63 st 2 rum och kök  
12 st 3 rum och kök  
12 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2022 uppgår till 1 519 kr per lägenhet, totalt 192 913 kronor.  
Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler för 2022, totalt 54 090 kr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 185 609 tkr, varav byggnadsvärdet är 88 138 tkr och markvärdet 97 471 tkr.  
Värdeår är 1970-1972.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Nabolaget AB.

#### Övriga avtal

Markskötsel	Två Smälänningar AB
Snöröjning	Lidingö Rental AB.
Städning	Lidingö Hustomte AB
Sophämtning	Lidingö Stad

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till 471 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre underhåll skall enligt stadgarna ske enligt föreningens underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 3 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Johan Blixt	(nyval 2 år)
	Elin Brink	(nyval 2 år)
	Ing-Marie Castell	(kvarstår 1 år)
	Erik Torstensson	(kvarstår 1 år)
	Viktor Rune	(kvarstår 1 år)
Suppleanter	Filip Brink	(nyval 1 år)
	Anna Nauburg	(kvarstår 1 år)
	Anton Nilsson	(nyval 1 år)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

#### Revisorer

Conseil Revision AB

Niclas Adersten                      huvudansvarig

#### Valberedning

Nora Rönnér

Tobias Hagberg

## *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

### Påverkan av intäkter

#### **Höjda avgifter**

Under år 2021 beslutade den dåvarande styrelsen att höja avgiften för bostadsrättsinnehavare med 1 %. Vidare höjdes även hyrorna för föreningens hyresgäster med 3 %. Dessa förändringar trädde i kraft från 1 januari 2022.

Under 2022, fattades det beslut om en ny avgiftshöjning från och med 1 januari 2023. Beslutet innebar en höjning med 8 % för bostadsrättsinnehavare. Det fanns ett par olika aspekter som låg till grund för detta beslut. Den huvudsakliga anledningen till höjningen var beskedet om att avgiften för fjärrvärme, något som står för nästan 50% av föreningens totala utgifter, skulle höjas med 8,1 %. Vidare har det skett en ökning av räntekostnader och leverantörskostnader vilket också motiverade denna höjning.

### Påverkan av kostnader

#### **Amortering och omförhandling av lån**

Under januari 2022 gjordes en större amortering av föreningens lån. Totalt sett gjordes en amortering på 4,5 miljoner kronor vilken var möjlig på grund av den mark som föreningen sålde för ett par år sedan. I samband med detta omförhandlas även de återstående lånen vilket resulterade i en lägre ränta.

#### **Lån för att finansiera byte av tvättmaskiner**

Under hösten 2022 valde styrelsen att teckna ett lån för att finansiera bytet av samtliga maskiner i föreningens två tvättstugor. Mer om detta under rubriken *Åtgärder som har gjorts under året*.

#### **Fortsatt arbete för att minska föreningens kostnader**

Styrelsen arbetar med att fortsatt kunna hålla föreningens kostnader nere och strävar fortsatt efter en god ekonomi. Styrelsen arbetar aktivt med att se över föreningens kostnader samt eventuella kostnadsbesparingar. Exempel på detta arbete är att styrelsen har sett över kostnaderna för trädgårdsskötsel och tagit in offerter från flertalet konkurrenter till de företag som föreningen använder sig av i dagsläget. Slutsatsen var dock att kostnaden för Två Smålänningar, som föreningen använder sig av idag, låg i linje med övriga offerter som togs in. Styrelsen valde därför att fortsätta arbeta med Två Smålänningar.

Vidare arbetar styrelsen med att se över energibesparingsåtgärder som dessutom skulle innebära en viss kostnadsbesparing. Exempel på en energibesparande investering som har gjorts är att byta ut maskinerna i föreningens gemensamma tvättstugor. Dessutom undersöks för tillfället möjligheten att energieffektivisera föreningens fönster vilket dessutom skulle innebära en upplevt minskning av bullernivåerna.

## Åtgärder som har gjorts under året

### Byte av maskinparker i tvättstugorna

Då föreningens tvättmaskiner var mycket gamla och ständigt gick sönder beslutade styrelsen under augusti månad att byta ut samtliga maskiner i föreningens två tvättstugor. För att finansiera denna upprustning valde styrelsen att teckna ett lån på 1,1 miljoner kronor. Lånet tecknades med rörliga ränta KB90.

### Brandsäkerhetsåtgärder

Under hösten 2022 vidtogs åtgärder för brandskydd i föreningens gemensamma utrymmen. Detta gjordes baserat på det förslag som togs fram efter en brandinventering som gjordes under våren. Exempel på åtgärder är installation av nöd-UT skyltar, brandsläckare och brandvarnare i gemensamma utrymmen. Detta är i linje med de nödvändiga åtgärder som vår tekniska förvaltare, Nabo, har rekommenderat.

### Vattenskada i lägenheten

En boende i föreningen har haft en vattenskada i sin lägenhet. Föreningen har fått stå för självriskan för de åtgärder som behövde göras av föreningens egendom. Självriskan låg på 100 000 kronor.

### Byte av backup-batterierna i spänningsmatningen till passersystemet

På inrådan av föreningens leverantör, Lidingö Lås och Larm, har back-up batterierna i spänningsmatningen till passersystemet bytts ut under oktober 2022. Detta behövde göras inom ett par månader för att säkerställa funktionen vid ett eventuellt strömavbrott. Batterierna var nästintill fem år gamla och rekommenderas att bytas ut. Kostnaden var 8 600 kr inklusive moms.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 168 (153) medlemmar. Under året har 9 (16) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 76 788 (67 905) kr/kvm. Styrelsen har godkänt 8 (4) ansökningar om andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 761	3 728	3 671	3 597
Soliditet (%)	87,39	83,51	83,31	83,69
Resultat efter finansiella poster	-1 287	-903	2 524	-584
Resultat exklusive avskrivning	-484	-112	3 315	207
Fastighetslån kr/kvm	1 633	2 186	2 235	2 272
Årsavgifter kr/kvm	471	470	470	470
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,14	1,11	1,43	1,43

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning

### Resultat efter finansiella poster

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

### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

## **Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 265 141	19 520 851	2 767 922	-5 723 387	-902 529	<b>82 927 998</b>
Disposition av föregående års resultat:				-902 529	902 529	<b>0</b>
Reservering till yttre fond			462 000	-462 000		<b>0</b>
Inaspråktagande från yttre fond			-191 052	191 052		<b>0</b>
Årets resultat					-1 287 352	<b>-1 287 352</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>67 265 141</b>	<b>19 520 851</b>	<b>3 038 870</b>	<b>-6 896 864</b>	<b>-1 287 352</b>	<b>81 640 646</b>

## **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 896 864
årets förlust	-1 287 352
	<b>-8 184 216</b>

behandlas så att	
ianspråktagande ur yttre fond	-282 100
reservering fond för yttre underhåll	462 000
i ny räkning överföres	-8 364 116
	<b>-8 184 216</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 761 018	3 728 356
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 761 018</b>	<b>3 728 356</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 240 082	-3 003 994
Övriga externa kostnader	4	-690 805	-513 957
Personalkostnader	5	-171 502	-187 667
Avskrivningar		-803 290	-790 662
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 905 679</b>	<b>-4 496 280</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 144 661</b>	<b>-767 924</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 691	-160 876
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 691</b>	<b>-160 876</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 287 352</b>	<b>-928 800</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt avyttring av tillgångar		0	26 271
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 287 352</b>	<b>-902 529</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	91 754 575	92 545 237
Inventarier, verktyg och installationer	7	707 337	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 461 912</b>	<b>92 545 237</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	8	53 200	53 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 200</b>	<b>53 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 515 112</b>	<b>92 598 437</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	454 809	1 612 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	216 356	205 378
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>671 165</b>	<b>1 818 339</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		238 810	4 890 360
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>238 810</b>	<b>4 890 360</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>909 976</b>	<b>6 708 700</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>93 425 088</b>	<b>99 307 137</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 785 992	86 785 992
Fond för yttre underhåll		3 038 870	2 767 922
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 824 862</b>	<b>89 553 914</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 896 864	-5 723 387
Årets resultat		-1 287 352	-902 529
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 184 216</b>	<b>-6 625 916</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>81 640 646</b>	<b>82 927 998</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	6 666 457	6 874 345
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 666 457</b>	<b>6 874 345</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	4 075 138	7 505 263
Leverantörsskulder		324 583	295 969
Skatteskulder		23 296	963 146
Övriga skulder		6 500	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	688 467	735 915
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 117 984</b>	<b>9 504 793</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>93 425 088</b>	<b>99 307 137</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 287 352	-928 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		803 290	790 662
Förändring skatteskuld/fordran		0	26 271
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-484 062</b>	<b>-111 867</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		960 535	4 031 847
Förändring av kortfristiga skulder		-945 155	-99 903
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-468 682</b>	<b>3 820 077</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-719 965	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-719 965</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-3 638 013	-319 076
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 638 013</b>	<b>-319 076</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 826 660</b>	<b>3 501 001</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	13	5 499 684	1 998 682
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>673 024</b>	<b>5 499 683</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	5-20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 098 754	3 068 016
Hysesintäkter bostäder	79 403	77 604
Hysesintäkter lokaler	280 246	278 248
Hysesintäkter garage	98 420	101 940
Hysesintäkter parkering	5 760	17 040
Avgift bredband	135 108	135 378
Hysesintäkter förråd	24 920	24 920
Övriga rörelseintäkter	38 407	25 210
	<b>3 761 018</b>	<b>3 728 356</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	142 031	139 374
Trädgårdsskötsel	138 701	134 820
Städkostnader	135 000	143 100
Snöröjning och sandning	80 551	61 456
Portar	7 244	32 478
Besiktning och bevakning	0	9 037
Reparationer	293 868	191 706
Trädgård och utemiljö	0	4 938
Planerat underhåll	282 100	191 052
Fastighetsel	207 711	166 425
Uppvärmning	1 220 094	1 283 144
Vatten och avlopp	235 089	208 352
Avfallshantering	148 991	115 489
Försäkringskostnader	81 673	101 510
Kabel-TV	31 913	31 060
Bredband	135 256	135 256
Teknisk förvaltning	94 875	87 919
Försäkringsersättningar	0	-37 613
Förbrukningsinventarier	129	0
Förbrukningsmaterial	4 855	4 491
	<b>3 240 081</b>	<b>3 003 994</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	54 090	51 140
Fastighetsavgift	192 913	185 293
Datorkommunikation	1 990	1 245
Porto	10 320	9 885
Föreningsgemensamma kostnader	37 134	19 938
Revisionsarvode	40 625	31 875
Ekonomisk förvaltning	170 064	156 063
Bankkostnader	4 046	3 750
Konsultarvoden	41 032	0
Juridisk konsultation	27 450	0
Underhållsplan	1 875	39 375
Myndighetskrav (SBA,energideklaration, radonmätning)	95 375	0
Medlems-/föreningsavgifter	12 905	12 574
Övriga poster	986	2 819
	<b>690 805</b>	<b>513 957</b>

### Not 5 Personalkostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvoden	130 500	142 800
Sociala avgifter	41 002	44 867
	<b>171 502</b>	<b>187 667</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Byggnad och fastighetsförbättringar	70 358 284	70 358 284
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 358 284</b>	<b>70 358 284</b>
Ingående avskrivningar byggnad	-9 037 960	-8 247 298
Årets avskrivningar byggnad och fastighetsförbättringar	-790 662	-790 662
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 828 622</b>	<b>-9 037 960</b>
Redovisat värde mark	31 224 913	31 224 913
Delavyttring, se not 6		0
<b>Utgående värde mark</b>	<b>31 224 913</b>	<b>31 224 913</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>91 754 575</b>	<b>92 545 237</b>
Taxeringsvärden byggnader	88 138 000	75 818 000
Taxeringsvärden mark	97 471 000	77 896 000
	<b>185 609 000</b>	<b>153 714 000</b>

### Not 7 Maskiner och inventarier

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	467 500	467 500
Inköp tvättutrustning	719 965	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 187 465</b>	<b>467 500</b>
Ingående avskrivningar	-467 500	-467 500
Årets avskrivningar	-12 628	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-480 128</b>	<b>-467 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>707 337</b>	<b>0</b>

### Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
28 aktier i Fastum AB; 556730-0883 à 1 900 kr	53 200	53 200
	<b>53 200</b>	<b>53 200</b>

Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid handeln med aktien 2013.

### Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	20 596	1 003 638
Avräkningskonto förvaltare	434 213	609 323
	<b>454 809</b>	<b>1 612 961</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	63 732	60 429
Kabel-TV	8 803	7 974
Bredband	33 814	33 814
Bevakning		0
Ekonomisk förvaltning	47 194	44 423
Teknisk förvaltning	62 813	58 738
Serviceavtal		0
	<b>216 356</b>	<b>205 378</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,18	----	0	826 625
Stadshypotek	1,01	2026-01-30	4 991 236	5 142 488
Stadshypotek	2,85	2023-02-02	1 368 500	3 014 750
Stadshypotek	2,85	2023-02-14	1 100 000	2 042 250
Stadshypotek	3,35	2023-03-01	1 398 750	1 413 750
Stadshypotek	1,01	2026-01-30	1 883 109	1 939 745
Avgår kortfristig del			-4 075 138	-7 505 263
			<b>6 666 457</b>	<b>6 874 345</b>
Kortfristig skuld			4 075 138	7 505 263

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen dock långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 277 888 kr.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	16 707	13 588
Styrelsearvoden och sociala avgifter	91 665	92 848
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	23 024	28 417
Fjärrvärme	185 024	188 710
Vatten	49 998	37 499
Avfallskostnader	31 101	21 672
Städning	11 250	11 250
Reparationer och underhåll	44 730	0
Snöröjning	16 663	0
Förutbetalda avgifter och hyror	188 305	311 931
	<b>688 467</b>	<b>735 915</b>

### Not 13 Likvida medel inkl. avräkningskonto

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	238 810	4 890 360
Avräkningskonto Fastum	434 213	609 323
	<b>673 023</b>	<b>5 499 683</b>

Posten redovisas i balansräkningen under rubriker Kassa och bank och Övriga fordringar.



**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

Stockholm

Johan Blixt  
Ordförande

Elin Brink

Ing-Marie Castell

Erik Torstensson

Viktor Rune

Vår revisionsberättelse har lämnats

Niclas Adersten  
Auktoriserad revisor  
Conseil Revision AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ERIK TORSTENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19890213xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2023-05-03 12:04:15 UTC



## Maud Ing-Marie Catarina Castell

Styrelseledamot

Serienummer: 19650421xxxx

IP: 217.21.xxx.xxx

2023-05-03 12:54:40 UTC



## JOHAN BLIXT

Styrelseledamot

Serienummer: 19911109xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-03 19:23:26 UTC



## Elin Christina Larsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19920912xxxx

IP: 91.190.xxx.xxx

2023-05-03 20:22:47 UTC



## Viktor Jonas Rune

Styrelseledamot

Serienummer: 19880216xxxx

IP: 81.231.xxx.xxx

2023-05-04 07:21:47 UTC



## Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19780405xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2023-05-04 11:27:56 UTC



Penneo dokumentnyckel: 54A0J-2LPXJ-15ETL-7M655-TVBXN-TAPTQ

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Niclas Adersten  
Conseil Revision AB  
Linnégatan 14  
114 47 Stockholm

Lidingö den 3 maj 2023

### **Ledningens uttalande till bolagets revisor i anslutning till revision av årsredovisningen**

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Brf Torsdammens årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2022-12-31 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva:

#### *Årsredovisning*

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade 2021-04-01, särskilt att årsredovisningen ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

#### *Lämnad information*

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionen
  - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
  - företagsledningen
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar, förordningar och föreskrifter vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- Vi har lämnat all information till er om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**ERIK TORSTENSSON**

Styrelseledamot

Serienummer: 19890213xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2023-05-03 12:04:15 UTC



**Maud Ing-Marie Catarina Castell**

Styrelseledamot

Serienummer: 19650421xxxx

IP: 217.21.xxx.xxx

2023-05-03 12:54:40 UTC



**JOHAN BLIXT**

Styrelseledamot

Serienummer: 19911109xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-03 19:23:26 UTC



**Elin Christina Larsson**

Styrelseledamot

Serienummer: 19920912xxxx

IP: 91.190.xxx.xxx

2023-05-03 20:22:47 UTC



**Viktor Jonas Rune**

Styrelseledamot

Serienummer: 19880216xxxx

IP: 81.231.xxx.xxx

2023-05-04 07:21:47 UTC



Penneo dokumentnycckel: COUC5-CXXX0-8CTEO-1IAUV-C3AH6-JL4TP

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Torsdammen  
Org.nr. 769603-8848

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torsdammen för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Torsdammen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Styrelsen har ej tagit ut tillräckliga avgifter enligt stadgarna.

Stockholm den

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19780405xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2023-05-04 11:27:56 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>