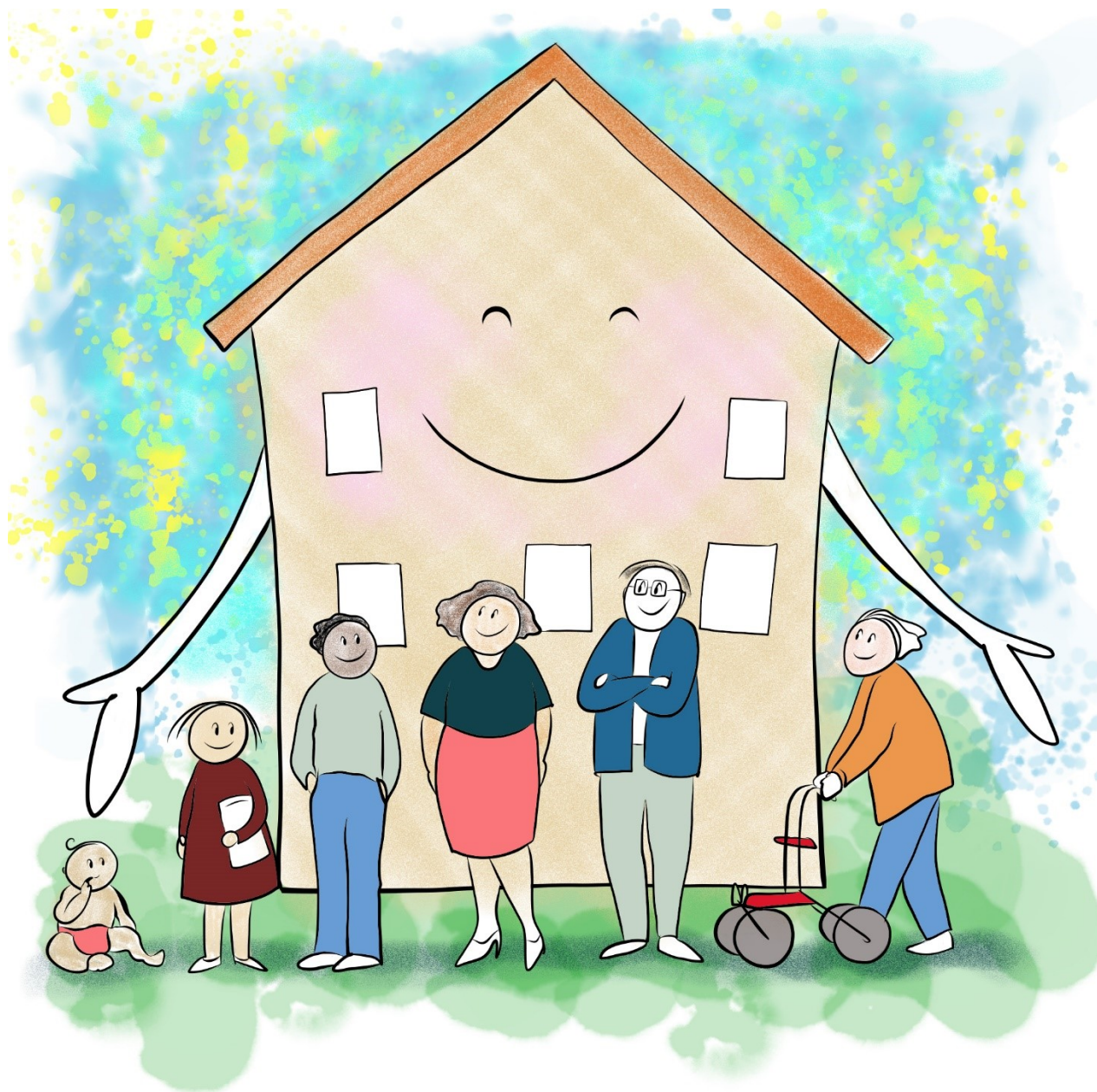


# Årsredovisning 2022

BRF Torsö 5



BRF Torsö 5  
Org.nr 769621-4829

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
<b>Ekonomi</b>	<b>6</b>
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	13
<b>Revisionsberättelse</b>	

Styrelsen för BRF Torsö 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### **Föreningens fastighet**

Torsö 4 och Torsö 5 i Stockholms kommun förvärvades 2011-09-15. Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus på adress Molkomsbacken 3-13 och Molkomsbacken 15-35. Fastigheten byggdes 1958 och har värdeår 1958 (Torsö 4) och 1969 (Torsö 5). Tomträttsavtal finns till fastigheterna Torsö 4 och Torsö 5 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträttsavgäld.

Tomträttsavgälden är per 2021-12-31, 529 500 kr. Avtalet gäller till 2028.

Den totala byggnadsytan uppgår till 10 418 kvm, varav 10 385 kvm utgör lägenhetsyta och 33 kvm lokalyta.

#### Lägenhetsfördelning

50 st 1 rum och kök  
14 st 2 rum och kök  
81 st 3 rum och kök  
4 st 4 rum och kök  
2 st 5 rum och kök  
4 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 126 upplåtna med bostadsrätt och 28 med hyresrätt. Föreningen har en gästlägenhet som hyrs ut till medlemmar.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring och kollektivt bostadstillägg.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet 2011, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras. Underhållsplanen uppdateras löpande.

**Tidigare genomförda åtgärder, År**

Balkongbesiktning, 2022  
Reparerad bottenplatta i MB25 2022  
Grovsortering avvecklad/FTI källsortering inrättad, 2022  
Grillplatsen färdigställd, 2022  
Radonmätning, nymätning 2022  
Relining av samlingsledning, avlopp 2022  
Underhåll av samlingsledning, avlopp 2021  
Byggnation av grillplats 2021  
Takreovering Molkomsbacken 21-35 2021  
Genomfört radonmätning och åtgärder 2021  
Elbesiktning 2021  
Genomlyst och åtgärdat samtliga brandceller 2021  
Asbestsanering kulvert 2021  
Förstudie för installation av bergvärmeanläggning 2021  
Förstudie för installation av solceller och gemensam el 2021  
Stamspolning 2020  
Fönsterreovering 2020  
Byte av vattenventiler och värmejustering 2020  
Skadedjurssanering 2020  
Luktsanering 2020  
Renovering av styrelselokal 2019  
Upprustning gästlägenhet 2019  
Fasadtvätt 2017  
Stamspolning 2015  
Återställande markanläggning, 2014  
Trappa Molkomsbacken 19-21 2014  
Ventilationsåtgärd maa OVK 2014  
Gårdsrenovering 2012  
Lägenhetsombyggnad 2008  
Stambyte 2006

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning har föreningen tecknat med Storholmen.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2010-05-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-06-14. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-05-17. Nya stadgar har antagits på två efterföljande stämmor, 2018-02-28 samt 2018-05-02, vilka är registrerade hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

**Medlemsinformation**

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 173 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 27. Antalet medlemmar som avgått under året är 28. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 172. Under året har 16 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1208 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-05-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jimmy Strandhav, ordförande  
Sussie Kostic Navidi, sekreterare  
Zeynep Ahmet Vidal, kassör  
Ljudmilla Maslennikova, ledamot  
Henrik Didriksson, ledamot  
Hakan Keskin, suppleant

Till **revisor** har BoRevision valts med Joakim Mattson som ansvarig och Jörgen Götehed som suppleant.

**Valberedningen** består av Bianca Biutu och Daniel Ohlin varav den första var sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

#### **Händelser under räkenskapsåret**

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade föreningen att avgiften fortsättningsvis ska vara oförändrad.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 3773 tkr för den närmaste 10-årsperioden.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

#### **Planerad åtgärd År Kostnad/Tkr**

Installation av bergvärmeanläggning, 6 000  
Installation av solceller och gemensam el, 1 500  
Uppdatering/byte av Passagesystem, 1200  
Renovering hyreslägenheter, 1500

**Förändring av likvida medel**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>19 392 704</b>	<b>23 525 640</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	7 334 674	7 218 497
Finansiella intäkter	73 743	31 335
Minskning av kortfristiga fordringar	3 216	191 570
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 358 762
	<b>7 411 633</b>	<b>8 800 164</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	7 642 721	7 422 592
Finansiella kostnader	711 150	357 405
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	2 040 723	5 153 103
Minskning av kortfristiga skulder	1 470 113	0
	<b>11 864 707</b>	<b>12 933 100</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 939 630</b>	<b>19 392 704</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-4 453 074</b>	<b>-4 132 936</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	7 302	7 164	7 231	7 451	7 196
Resultat efter finansiella poster	-5 029	-4 461	-4 624	-2 804	-473
Soliditet (%)	54,9	55,9	58,0	59,0	58,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	578	578	578	578	578
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 991	7 991	7 991	7 991	8 581
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,9	0,5	0,6	0,8	0,6
Lån/kvm totalyta (kr)	7 964	7 964	7 964	7 964	0
Räntekostnader/kvm totalyta (kr)	86	43	48	66	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 259 kvm bostäder och 28 kvm lokaler vilket blir 8 287 kvm totalyta.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 411 480	23 868 021	1 681 243	-14 031 170	-4 461 048	<b>87 468 526</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			478 473	-478 473		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-4 461 048	4 461 048	<b>0</b>
Årets resultat					-5 029 260	<b>-5 029 260</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>80 411 480</b>	<b>23 868 021</b>	<b>2 159 716</b>	<b>-18 970 691</b>	<b>-5 029 260</b>	<b>82 439 266</b>

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-18 970 691
Årets resultat	-5 029 260
	<b>-23 999 951</b>

Behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	588 369
I ny räkning överföres	-24 588 320
	<b>-23 999 951</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 302 641	7 164 428
Övriga rörelseintäkter		32 034	54 069
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 334 675</b>	<b>7 218 497</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-5 643 747	-6 000 756
Övriga externa kostnader	4	-1 639 492	-1 327 929
Personalkostnader och arvoden	5	-359 482	-93 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 083 807	-3 930 881
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 726 528</b>	<b>-11 353 473</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 391 853</b>	<b>-4 134 976</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 743	31 335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-711 150	-357 407
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-637 407</b>	<b>-326 072</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 029 260</b>	<b>-4 461 048</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 029 260</b>	<b>-4 461 048</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 029 260</b>	<b>-4 461 048</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6	131 725 627	135 354 439
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	8 259
Pågående om-/tillbyggnationer		2 893 987	1 300 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>134 619 614</b>	<b>136 662 698</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>134 619 614</b>	<b>136 662 698</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		54 672	52 774
Övriga fordringar		37 694	50 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	314 147	306 506
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>406 513</b>	<b>409 729</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		14 939 630	19 392 704
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 939 630</b>	<b>19 392 704</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 346 143</b>	<b>19 802 433</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>149 965 757</b>	<b>156 465 131</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		80 411 480	80 411 480
Upplåtelseavgifter		23 868 021	23 868 021
Fond för yttre underhåll		2 159 716	1 681 243
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 439 217</b>	<b>105 960 744</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-18 970 691	-14 031 170
Årets resultat		-5 029 260	-4 461 048
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-23 999 951</b>	<b>-18 492 218</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>82 439 266</b>	<b>87 468 526</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	66 000 000	66 000 000
Leverantörsskulder		618 888	2 151 532
Skatteskulder		17 246	18 121
Övriga skulder		-22 326	34 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	912 683	792 787
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>67 526 491</b>	<b>68 996 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>149 965 757</b>	<b>156 465 131</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med (BFNAR 2012:1) *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	2,33 %
Inventarier och verktyg	20 %
Ombyggnationer	2,5-6,67 %

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 776 444	4 776 444
Hyror bostäder	2 423 522	2 342 334
Avgift andrahandsupplåtel	3 000	0
Bredband	151 937	147 207
Övriga hyresintäkter och fakturerade kostnader	-52 263	-101 556
	<b>7 302 640</b>	<b>7 164 429</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel avtal	92 913	102 196
Fastighetsskötsel beställningar	608 532	314 262
Städning och entrémattor	465 525	363 674
Reparationer och underhåll	658 422	873 373
Besiktningar	0	12 938
Radonmätning	0	20 242
Klottersanering	0	20 625
Myndighetstillsyn	0	3 075
Fastighetsel	258 459	220 298
Fjärrvärme	1 318 518	1 393 814
Vatten	329 223	301 342
Sophämtning	337 165	408 367
Fastighetsförsäkring	187 779	177 168
Försäkringsskador	0	51 306
Tomträttsavgäld	529 500	529 500
Fastighetsskatt/-avgift	236 285	231 025
Bredband och kabel-TV	269 062	281 773
Gårdsskötsel	332 973	281 142
Åtgärder brandskydd	19 391	414 636
	<b>5 643 747</b>	<b>6 000 756</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode ekonomi	146 100	131 363
Förvaltningsarvode beställningar	564 047	389 673
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	48 497	38 350
Revisionsarvode	29 500	27 750
Inkassokostnader	6 925	-13 689
Bankkostnader	10 612	14 358
Telefon	8 437	12 582
Konsult- och projektarvoden	745 802	644 845
Befarade hyresförluster	0	12 273
Övriga externa kostnader	79 572	70 424
	<b>1 639 492</b>	<b>1 327 929</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Styrelsearvode</b>		
Styrelsearvode	263 038	71 456
Sociala avgifter	96 444	22 451
	<b>359 482</b>	<b>93 907</b>

**Not 6 Byggnader**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	156 992 549	152 266 113
Inköp	0	4 726 436
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>156 992 549</b>	<b>156 992 549</b>
Ingående avskrivningar	-21 638 110	-17 716 685
Årets avskrivningar	-4 075 548	-3 921 425
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 713 658</b>	<b>-21 638 110</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>131 278 891</b>	<b>135 354 439</b>
Taxeringsvärden byggnader	112 097 000	89 406 000
Taxeringsvärden mark	84 026 000	70 085 000
	<b>196 123 000</b>	<b>159 491 000</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	47 275	47 275
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 275</b>	<b>47 275</b>
Ingående avskrivningar	-39 016	-29 560
Årets avskrivningar	-8 259	-9 456
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 275</b>	<b>-39 016</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>8 259</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	146 045	139 097
Exploateringskontoret - tomträttsavgäld	132 375	132 375
AB Stokab	15 683	15 683
Com hem	20 044	6 791
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	12 560
	<b>314 147</b>	<b>306 506</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Datum för</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Lånebelopp</b>
	<b>%</b>	<b>ränteändring</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Stadshypotek	3,040	2023-03-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	3,040	2023-03-30	54 000 000	54 000 000
			<b>66 000 000</b>	<b>66 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			66 000 000	66 000 000

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 66 miljoner kronor.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	82 000 000	82 000 000
	<b>82 000 000</b>	<b>82 000 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fjärrvärme	202 615	208 109
Fastighetsel	0	25 318
Förutbetalda avgifter/hyr	650 768	512 096
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		47 264
El	16 879	0
Sophämtning	6 634	0
Vatten och avfall	35 788	0
	<b>912 684</b>	<b>792 787</b>

2023-

Jimmy Strandhav  
Ordförande

Sussi Kostic Navidi  
Ledamot

Ljudmila Maslennikova  
Ledamot

Zeynep Vidal  
Ledamot

Henrik Didriksson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

BoRevision i Sverige AB

Joakim Mattson  
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."

**Zeynep Vidal**

Styrelseledamot

Serienummer: 19861113xxxx

IP: 88.129.xxx.xxx

2023-05-30 12:34:40 UTC



**Jimmy Tapani Strandhav**

Styrelseordförande

Serienummer: 19830518xxxx

IP: 88.129.xxx.xxx

2023-05-30 13:37:19 UTC



**SUSSI KOSTIC NAVIDI**

Styrelseledamot

Serienummer: 19611102xxxx

IP: 192.44.xxx.xxx

2023-05-30 13:41:50 UTC



**LJUDMILA MASLENNIKOVA**

Styrelseledamot

Serienummer: 19670413xxxx

IP: 88.129.xxx.xxx

2023-05-31 13:38:42 UTC



**Nils Henrik Didriksson**

Styrelseledamot

Serienummer: 19720719xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-06-01 05:59:52 UTC



**Joakim Mattsson**

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-06-01 10:55:03 UTC



Penneo dokumentnyckel: SKNOE-X7UQ0-1ZEMD-17LWT-LAHS-EHKF1

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>