

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Torkan 20

769606-0347



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torkan 20

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-23. Stadgar registrerades 2021-04-27 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
Torkan 20	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 43 bostadsrätter om totalt 3 767 kvm och 6 lokaler om 647 kvm. Byggnadernas totalyta är 4510 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ove Lindholm	Ordförande
Elnaz Sepehri	Sekreterare
Henrik Buss	Kassör
Göran Hoffsten	Styrelseledamot
Eva Hällén Söderholm	Styrelseledamot
Robin Neckmar Bornholm	Styrelseledamot
Sam Tassori	Styrelseledamot

Valberedning

Ulf Haraldsson
Olof Lublin
Johanna Torstensson

Firmateckning

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

Revisorer

Mats Ekman, LR Bostadsrättsrevision	Auktoriserad revisor
Lennart Löwgren	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsförvaltning AB

Övrig verksamhetsinformation

Verksamhet Yta Kontraktets löptid

Estetiska behandlingar 200 m2 2025-11-30

Sybehörsaffär 40 m2 2025-09-30

Estetiska behandlingar 236 m2 2027-06-30

Frisörsalong 88 m2 2024-03-31

Kontorslokal 25 m2 Outhyrd

Restaurant 58 m2 2026-12-31

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Vår- och höstaktiviteter har genomförts med bl.a. upprepning av gården och städning av källaren, samt en gårdsfest för föreningens medlemmar.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med innehavarna av affärslokalerna. En lokal (25 m2) har under året varit outhyrd.

Under året har nya tvättmaskiner installerats i tvättstugan och brandskyddskontroll av eldstäder har genomförts och en ny energideklaration har upprättats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 635 518	3 468 749	3 192 165	3 575 295
Resultat efter fin. poster	-903 568	-638 081	-577 772	101 757
Soliditet (%)	70	70	71	70
Yttre fond	3 369 347	3 369 347	3 369 347	3 369 347
Taxeringsvärde	228 000 000	228 000 000	160 600 000	160 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	364	361	359	360
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	35,7	37,7	38,3	36,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 395	7 395	7 257	7 257
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 942	5 942	5 831	5 831
Sparande per kvm totalyta, kr	65	112	124	219
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	64	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	128	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	15	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	217	207	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,40	1,39	1,11	1,21
Räntekänslighet (%)	20,34	20,50	20,19	20,16

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott om 904 tkr. Föreningens bokslut är upprättat enligt BFAR 2012:1 (K3) vilket generellt medför högre avskrivningar än motsvarande bokslut upprättade enligt BFAR 2016:1 (K2). Om årets avskrivningar omräknas till rak avskrivning över 120 år skulle årets underskott uppgå till 322 tkr. Det löpande kassaflödet för förändringar av rörelsekapital var positivt på 360 tkr.

Styrelsen anser därmed att det inte finns någon uppenbar risk att föreningen inte skall kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda årsavgifter, upptagande av nya banklån eller insatser för ombildade hyresrätter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	58 892 484	-	-	58 892 484
Upplåtelseavgifter	11 656 494	-	-	11 656 494
Fond, yttre underhåll	3 369 347	-	-	3 369 347
Direkt kapitaltillskott	740 780	-	-	740 780
Balanserat resultat	-7 065 973	-638 081	-	-7 704 054
Årets resultat	-638 081	638 081	-903 568	-903 568
Eget kapital	66 955 051	0	-903 568	66 051 483

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-7 704 054
Årets resultat	-903 568
Totalt	-8 607 622
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Att från yttre fond i anspråk ta	-18 222
Balanseras i ny räkning	-8 589 400
	-8 607 622

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 635 518	3 468 749
Övriga rörelseintäkter	3	50 603	416
Summa rörelseintäkter		3 686 121	3 469 165
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 075 628	-2 203 843
Övriga externa kostnader	8	-263 691	-296 781
Personalkostnader	9	-151 141	-96 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 198 835	-1 141 788
Summa rörelsekostnader		-3 689 296	-3 739 064
RÖRELSERESULTAT		-3 175	-269 899
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 636	1 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-911 029	-369 396
Summa finansiella poster		-900 393	-368 182
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-903 568	-638 081
ÅRETS RESULTAT		-903 568	-638 081

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	92 336 191	92 439 694
Maskiner och inventarier	12	303 108	217 197
Pågående projekt	13	0	468 317
Summa materiella anläggningstillgångar		92 639 299	93 125 208
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 639 299	93 125 208
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		463 596	130 635
Övriga fordringar	14	1 297 431	2 068 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	153 823	53 619
Summa kortfristiga fordringar		1 914 850	2 252 925
Kassa och bank			
Kassa och bank		27 769	24 021
Summa kassa och bank		27 769	24 021
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 942 620	2 276 946
SUMMA TILLGÅNGAR		94 581 919	95 402 154

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 289 758	71 289 758
Fond för yttre underhåll		3 369 347	3 369 347
Summa bundet eget kapital		74 659 105	74 659 105
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 704 054	-7 065 973
Årets resultat		-903 568	-638 081
Summa ansamlad förlust		-8 607 622	-7 704 054
SUMMA EGET KAPITAL		66 051 483	66 955 051
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	26 800 000	6 500 000
Övriga långfristiga skulder		152 254	152 254
Summa långfristiga skulder		26 952 254	6 652 254
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	20 300 000
Leverantörsskulder		219 675	264 051
Skatteskulder		18 769	15 549
Övriga kortfristiga skulder		295 777	279 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 043 961	935 374
Summa kortfristiga skulder		1 578 182	21 794 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 581 919	95 402 154

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 175	-269 899
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 198 835	1 141 788
	1 195 660	871 889
Erhållen ränta	10 636	1 214
Erlagd ränta	-845 800	-323 161
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	360 496	549 942
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-422 108	298 565
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	18 104	273 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-43 508	1 122 123
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-712 926	-761 717
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-712 926	-761 717
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	106 000
Upptagna lån	0	500 000
Depositioner	0	152 254
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	758 254
ÅRETS KASSAFLÖDE	-756 434	1 118 660
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 068 460	949 800
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 312 026	2 068 460

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torkan 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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	0,77 - 10 %
---------	-------------

Maskiner och inventarier	5 - 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 317 396	1 307 420
Hysesintäkter, bostäder	180 336	175 596
Hysesintäkter, lokaler	1 782 904	1 700 970
Hysesintäkter, p-platser	309 266	304 926
Intäktssreduktion	-5 000	-55 000
Laddbox	16 500	0
Värme	32 608	33 574
Övriga intäkter	1 508	1 263
Summa	3 635 518	3 468 749

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	1	5
Elprisstöd	50 602	0
Övriga intäkter	0	411
Summa	50 603	416

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	47 195	77 945
Städning	73 249	76 099
Besiktning och service	94 250	89 308
Trädgårdsarbete	3 269	6 123
Snöskottning	6 539	6 539
Summa	224 502	256 014

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	25 290	102 436
Bostäder	0	61 110
Bostäder VVS	3 050	0
Tvättstuga	26 614	3 356
Trapphus/port/entr	8 190	0
Dörrar och lås/porttele	33 824	64 276
VA	0	89 058
Värme	0	48 829
Ventilation	0	5 773
El	0	994
Hissar	14 271	5 015
Tak	72 886	0
Gård/markytor	8 026	0
Summa	192 152	380 847

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	231 275	289 639
Uppvärmning	655 600	576 291
Vatten	91 389	67 959
Sophämtning	200 539	165 609
Summa	1 178 803	1 099 498

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	135 501	123 024
Kabel-TV	11 576	10 613
Bredband	0	3 973
Fastighetsskatt	333 094	329 874
Summa	480 171	467 484

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 384	21 160
Övriga förvaltningskostnader	89 205	83 727
Juridiska kostnader	38 125	91 746
Revisionsarvoden	30 000	30 000
Ekonomisk förvaltning	77 760	70 148
Konsultkostnader	24 217	0
Summa	263 691	296 781

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	123 884	80 000
Sociala avgifter	27 257	16 651
Summa	151 141	96 651

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	910 532	368 816
Övriga räntekostnader	497	580
Summa	911 029	369 396

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 382 183	106 298 473
Årets inköp	1 070 118	83 710
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107 452 301	106 382 183
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 942 489	-12 806 088
Årets avskrivning	-1 173 621	-1 136 401
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 116 110	-13 942 489
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	92 336 191	92 439 694
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 440 000</i>	<i>33 440 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark	170 000 000	170 000 000
Summa	228 000 000	228 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	274 669	64 979
Inköp	111 125	209 690
Utgående anskaffningsvärde	385 794	274 669
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-57 472	-52 085
Avskrivningar	-25 214	-5 387
Utgående avskrivning	-82 686	-57 472
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	303 108	217 197

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående projekt	0	468 317
Summa	0	468 317

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 175	24 232
Nabo Klientmedelskonto	679 799	993 260
Borgo	604 457	1 051 178
Summa	1 297 431	2 068 671

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 474	-13 822
Försäkringspremier	46 788	41 925
Kabel-TV	3 034	2 928
Bredband	0	499
Förvaltning	23 527	22 089
Summa	153 823	53 619

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,55 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2024-01-28	4,60 %	7 800 000	7 800 000
Swedbank Hypotek AB	2024-08-23	1,51 %	6 500 000	6 500 000
Swedbank	2024-03-28	4,53 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2024-03-28	4,53 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2024-02-28	4,55 %	500 000	500 000
Summa			26 800 000	26 800 000
Varav kortfristig del			0	20 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 800 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Städning	5 066	4 812
El	28 434	55 910
Uppvärmning	102 409	88 611
Utgiftsräntor	133 488	68 259
Vatten	15 308	13 747
Löner	80 000	0
Beräknade uppl. sociala avifter	25 136	0
Förutbetalda avgifter/hyror	570 120	549 141
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	100 894
Beräknat revisionsarvode	84 000	54 000
Summa	1 043 961	935 374

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	37 500 000	37 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

OVK av samtliga lägenheter och affärslokaler har genomförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Elnaz Sepehri
Sekreterare

Eva Hällén Söderholm
Styrelseledamot

Göran Hoffsten
Styrelseledamot

Henrik Buss
Kassör

Ove Lindholm
Ordförande

Robin Neckmar Bornholm
Styrelseledamot

Sam Tassori
Styrelseledamot

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

Mats Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 20:35

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 15.05.2024 14:53

DOCUMENT ID:

Hk_NeVfX0

ENVELOPE ID:

HJb8VL4fXA-Hk_NeVfX0

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Torkan 20, 769606-0347 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Henrik Buss henrik.buss@vincero.se	Signed Authenticated	15.05.2024 15:11 15.05.2024 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/18) IP: 213.179.18.129
2. Sam Tassori stassori@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 15:17 15.05.2024 15:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/03) IP: 92.33.12.45
3. Carl Göran Fredrik Hoffsten goran.hoffsten@icloud.com	Signed Authenticated	15.05.2024 15:31 15.05.2024 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/25) IP: 77.218.227.74
4. OVE LINDHOLM ove.lindholm@cardipoint.se	Signed Authenticated	15.05.2024 15:34 15.05.2024 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/09/11) IP: 94.234.107.102
5. EVA HÄLLÉN SÖDERHOLM eva.hallensoderholm@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 16:26 15.05.2024 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/26) IP: 213.212.7.2
6. ELNAZ SEPEHRI sepehri.elnaz@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 16:32 15.05.2024 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/20) IP: 90.129.203.172
7. ROBIN BO NECKMAR BORNHOLM neckmarbornholm@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 16:33 15.05.2024 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/03) IP: 213.89.163.105
8. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	Signed Authenticated	15.05.2024 20:35 15.05.2024 20:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/13) IP: 185.176.246.66

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

Custom events

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

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 Torkan 20
org.nr 769606-0347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torkan 20 för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023.

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 2023 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 för föreningen.

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 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

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 på 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 på 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 Bostadsrättsföreningen Torkan 20 för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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.

Stockholm den 15 maj 2024

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 20:36

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 15.05.2024 14:53

DOCUMENT ID:

HyPNgVf7R

ENVELOPE ID:

rkxl4gVG7A-HyPNgVf7R

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Torkan 20.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Stefan Ekman	 Signed	15.05.2024 20:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/05/13)
matz.ekman@lr-revision.se	Authenticated	15.05.2024 20:36	Low	IP: 185.176.246.66

* 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