

# Årsredovisning för Brf Torsviggen

716419-9809  
Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11

Styrelsen för Brf Torsviggen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Torsviggen 2 och Torsviggen 3.  
”Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden”, se föreningens stadgar §2.

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen bildades 1987 men inget köp av fastigheterna blev aktuellt då intresset inte var tillräckligt stort. Föreningen var vilande till år 2000. En ekonomisk plan registrerades 2000-02-21 och fastigheterna Torsviggen 2 och Torsviggen 3 förvärvades 2000-03-01. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar hos Bolagsverket är 2017-08-23. Föreningens hemsida är [www.torsviggen.se](http://www.torsviggen.se). Fastigheterna är försäkrade hos Borätterna. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### **Byggnader och ytor**

Fastigheterna var färdigställda 1946 (portarna 13-33) och 1950 (port 11) och dess värdeår är 1975. Totalytan är 6487 kvm varav 5652 kvm utgör lägenhetsyta och 835 kvm utgör lokalyta.

#### **Lägenheter och lokaler**

Totalt rymmer fastigheten 90 lägenheter och i dagsläget upplåts 89 st. med bostadsrätt och 1 st. med hyresrätt. Det finns dessutom 19 st garage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen är enligt följande:

26 st. 1:or, 9 st. 2:or, 36 st. 3:or, 17 st. 4:or, 2 st. 5:or.

I lokalerna bedrevs följande verksamheter under året: Pizzeria, Arkitekt, Hälsa & Sjukvård samt EI-VVS & Bygginstallationer.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

### Byggnadens tekniska status

Föreningens underhållsplan bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. Föreningen har följt denna underhållsplan från 2013 och under 2023 så har arbete med uppdateringar utförts. Diskussioner har förts om en mer detaljerad plan. Nedanstående åtgärder har genomförts:

År	Åtgärd
2023	Installation av nya garageportar. Digitalt bokningssystem för tvättstugan har installerats. Nytt avtal för snöröjning samt trädgårdsskötsel har tecknats med Två smålänningar.
2022	Installerat nya garagedörrar vid port 13. Utfört service av luckorna vid sopnedkast. Ommålning av stödmurar, räcken, dörrarna till cykelförråd och källardörrar. Två trapphus har målats om. Obligatorisk ventilationskontroll har utförts
2021	Kodlås installerades till grovsoprum och tvättstuga. Två trapphus har målats om. Nya siffror till entreéerna har satts upp. En brandskyddsgeneomgång har utförts. Två nya äppelträd är planterade på baksidan av fastigheten.
2020	Uppgradering av inkommande el. Ett trapphus har målats om. Fettavskiljare installerad hos lokalhyresgäst Pizzeria Royal. Plantering syrenhäck på baksidan av fastigheten
2019	Nya soprumsdörrar har installerats. Ett trapphus har målats om. Spolning av brunnar har utförts på baksidan av fastigheten.
2018	Föreningen har sålt en hyresrätt och därmed amorterat 3.500.000 kr.
2017	Rörstammar har filmats och spolats. Nya fönster och portar till lokalerna på Torsvikssvängen 11 har satts in. Ett nytt sopskåp till Torsvikssvägen 11 har ordnats. Belysningen i källaren samt fastighetens baksida har uppdaterats.
2016	Föreningen installerade ny belysning i trapphusen. Har även installerat nya fläktar på taket. Under året har OVK besiktning utförts. 3 nya förråd på 10 kvadrat vardera har byggts i föreningens lokaler på Torsvikssvängen 23. Uthyrningen sker till medlemmar i första hand och till företag i andra hand. Under året har även förbättringar gjorts på fasadens grund. Föreningen har fått in en ny lokalhyresgäst i Jan/Feb, Korrekt Bygg AB på Torsvikssvängen 23. Styrelsen har bytt städleverantör från Plussa Service till Allservice, Fönsterputs och Städ.
2015	Renovering av tvättstugan med nytt kakel, pumpgropar och nya tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare. Treårigt avtal om bredband och kabel-TV ingått i september 2015. Bredband 100/10 Mbit/s samt kabel-TV basutbud ingår i avgiften till föreningen. Dokumentation av fjärrvärmecentral
2014	Dränering och renovering av stödmurar, omläggning av marksten, lagning av asfalteringen vid garagen, installation av kodlås till portarna, avtalet med Tors Fyr ek förening ang. leverans av värme och vatten har sagts upp, föreningen har dragit in ledningar för fjärrvärme direkt från leverantören, sophus har installerats för port 11 och Pizzerian, en hyresrätt i port 31 har sålts för 2.190 Mkr, ett lån på 750 tsk har lösts.

- 2013 Nyanskaffning av samtliga portar, blästring av stenen runt portarna och målning av ett trapphus.
- 2012 Renovering av två trappuppgångar och renovering av kök i en hyreslägenhet.
2011. Tilläggsisolering av vinden, byte av flera torktumlare, förbättrad ventilation i tvättstugan, en obligatorisk ventilationskontroll OVK genomförd, ny källardörr till lokal installerad.
- 2006 - 2007 Renovering av tak.

## Medlemsinformation

### Förvaltning:

Kabel TV/Internet: Föreningen har avtal med Tele2.  
Teknisk förvaltning: Bostadsrättsföreningen  
Lägenhetsförteckning/pantregister: Neoria Förvaltning AB  
Ekonomisk förvaltning: Neoria Förvaltning AB  
Trappstädning: Allservice Fönsterputs och Städ

### Medlemmar:

Antalet medlemmar i föreningen 2023.01.01 var 127 st, under året har det tillkommit 6 medlemmar och 6 medlemmar har avflyttat. Per 2023.12.31 var det 127 medlemmar.

Antal andrahandsuthyrningar: 5 st

### Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande	John Christensson
Styrelseledamot	Per Nordin
	Andreas Åkerlund
	Björn Hansson
	Emma Edén
Suppleant	Josephine Asplund
	Jeanette Blomberg

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden och ett antal informationsblad har delats ut.

### Revisor

Benjamin Henriksson , KPMG AB

### Valberedning

Birgitta Greitz och Richard Lundberg (sammankallande).

### Årsstämma

2023-05-11

### **Personal**

Föreningen har inte haft någon anställd. Styrelsen samt internrevisorn har arvoderats enligt budgeterat belopp.

### **Ekonomi**

Föreningen gör ett negativt resultat om -826 tkr. I Resultatet ingår avskrivningar med -689 tkr och exkluderar man dem blir resultatet -196tkr. Det negativa resultat är delvis planerat och beror till stor del på de nyinstallerade garageportarna. Föreningens betalningförmåga och låneutrymme är fortfarande god.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 009	3 914	3 876	3 868
Resultat efter finansiella poster	-826	-532	-257	-101
Soliditet (%)	81,3	81,9	81,6	81,5
Årsavg/kvm bostadsrättsyta	535	534	534	534
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 177	2 236	2 296	2 355
Elkostnad/kvm totalyta	22	28	20	14
Värmekostnad/ kvm totalyta	175	159	166	145
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	31	33	30
Energikostnad/kvm totalyta	226	218	219	189
Sparande kr/kvm	109	103	115	155
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 897	1 949	2 000	2 052
Räntekänslighet (%)	4,0	3,0	4,0	4,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,0	77,0	78,0	78,0

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 347 256	14 071 691	1 915 348	-2 669 211	-531 656	<b>62 133 428</b>
Disp av fg års resultat				-531 656	531 656	<b>0</b>
Ianspråkstagande ytt fond			-485 788	485 788		<b>0</b>
Avs yttre fond 0,3% av tax			496 509	-496 509		<b>0</b>
Årets resultat					-825 651	<b>-825 651</b>
	<b>49 347 256</b>	<b>14 071 691</b>	<b>1 926 069</b>	<b>-3 211 588</b>	<b>-825 651</b>	<b>61 307 777</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 285 520
årets förlust	-825 651
	<b>-2 111 171</b>

behandlas så att	
avsättning yttre fond 0,3% av tax.värde enl. stadgar	496 509
ianspråkstagande av yttre fond	-643 972
i ny räkning överföres	-1 963 708
	<b>-2 111 171</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 008 499	3 913 852
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 008 499</b>	<b>3 913 852</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 876 097	-3 397 458
Övriga externa kostnader		-73 839	-67 602
Personalkostnader	4	-194 201	-190 396
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-688 608	-688 608
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 832 745</b>	<b>-4 344 064</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-824 246</b>	<b>-430 212</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103 791	138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 196	-101 582
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 405</b>	<b>-101 444</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-825 651</b>	<b>-531 656</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-825 651</b>	<b>-531 656</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-825 651</b>	<b>-531 656</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5, 6

70 650 667

71 339 275

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**70 650 667**

**71 339 275**

**Summa anläggningstillgångar**

**70 650 667**

**71 339 275**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

736 841

10 214

Övriga fordringar

71 424

41 928

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

192 434

154 610

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 000 699**

**206 752**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

3 794 941

4 310 289

**Summa kassa och bank**

**3 794 941**

**4 310 289**

**Summa omsättningstillgångar**

**4 795 640**

**4 517 041**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**75 446 307**

**75 856 316**



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		63 418 947	63 418 947
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 418 947</b>	<b>63 418 947</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 285 520	-753 864
Årets resultat		-825 651	-531 656
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 111 170</b>	<b>-1 285 520</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>61 307 777</b>	<b>62 133 427</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	4 208 000	12 304 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 208 000</b>	<b>12 304 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 096 000	336 000
Leverantörsskulder		731 900	352 388
Skatteskulder		810	15 553
Övriga skulder		135 583	92 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	966 238	622 692
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 930 531</b>	<b>1 418 889</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 446 307</b>	<b>75 856 316</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	10	-825 651	-531 656
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		688 608	688 608
Betald skatt		-44 239	9 893
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-181 282</b>	<b>166 845</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-726 627	-10 214
Förändring av kortfristiga fordringar		-37 824	95 059
Förändring av leverantörsskulder		379 512	11 755
Förändring av kortfristiga skulder		386 873	-70 128
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-179 348</b>	<b>193 317</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering lån		-336 000	-336 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-336 000</b>	<b>-336 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-515 348</b>	<b>-142 683</b>
<b>Likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		4 310 289	4 452 972
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 794 941</b>	<b>4 310 289</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Ny- till och ombyggnad	100 år
Maskiner och Inventarier	6, 10 och 12,5 år

#### 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.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesintäkter bostäder	96 871	93 843
Hysesintäkter, lokaler moms	486 727	434 106
Hysesintäkter, lokaler ej moms	29 952	28 816
Hysesintäkter p-plats, ej moms	146 300	147 000
Hysesintäkt övr objekt moms	4 560	2 970
Hysesintäkt övr objekt ej moms	56 500	41 523
Deb f.skatt momsreg. lokaler	69 412	62 756

Deb f.skatt ej momsreg lokaler	3 524	3 524
Årsavgifter bostäder	3 020 989	3 019 788
Årsavgift Balkong / Uteplats	29 675	31 475
Uppvärmning, moms	20 136	20 136
Sophämtning/trappstädning moms	3 600	3 600
Övriga rörelseintäkter ej moms	30 228	70
Övriga rörelseintäkter moms	10 025	24 245
	<b>4 008 499</b>	<b>3 913 852</b>

### Not 3 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Belysning/El	140 121	184 225
Bränsle/Värme	1 134 376	1 031 648
Vatten och avlopp	188 841	200 397
Sädning avtal	82 968	90 511
Sophantering avtal	164 698	154 145
Sophantering extra	46 860	41 587
Snöröjning avtal och extra	80 801	45 977
Utemiljö	112 701	112 448
Reparationer	94 414	27 164
Löpande underhåll	184 507	134 492
Internet/TV avtal	229 505	213 371
Ventilation avtal + filter	0	63 125
Fastighetsskatt/avgift	242 850	235 740
Försäkringspremier	112 622	109 705
Fastighetsförvaltning avtal	178 121	176 850
Fastighetsförvaltning extra	2 544	8 188
Fastighetsskötsel avtal	73 256	73 256
Jouravtal	2 909	1 742
Konsultarvoden	56 354	0
Förhandlingsarvode	9 249	7 098
Årets renoveringar/byggprojekt	729 118	485 788
Förbrukningsinventarier	9 282	0
	<b>3 876 097</b>	<b>3 397 457</b>

### Not 4 Personalkostnader

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
<b>Arvode och sociala kostnader</b>		
Arvode	147 772	144 875
Sociala avgifter	46 429	45 521
<b>Total kostnad</b>	<b>194 201</b>	<b>190 396</b>

**Not 5 Ny- till och ombyggnad**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 943 182	4 943 182
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 943 182</b>	<b>4 943 182</b>
Ingående avskrivningar	-1 149 104	-1 104 464
Årets avskrivningar	-44 640	-44 640
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 193 744</b>	<b>-1 149 104</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 749 438</b>	<b>3 794 078</b>
Taxeringsvärden byggnader	79 041 000	79 041 000
Taxeringsvärden mark	86 462 000	86 462 000
	<b>165 503 000</b>	<b>165 503 000</b>
Bokfört värde byggnader	57 925 667	58 614 275
Bokfört värde mark	12 725 000	12 725 000
	<b>70 650 667</b>	<b>71 339 275</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	77 122 000	77 122 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 122 000</b>	<b>77 122 000</b>
Ingående avskrivningar	-9 576 803	-8 932 835
Årets avskrivningar	-643 968	-643 968
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 220 771</b>	<b>-9 576 803</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 901 229</b>	<b>67 545 197</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Försäkring	53 736	37 384
Tele2	58 745	56 816
SBC Ek för	7 909	7 909
Neoria Förvaltning AB	44 213	44 213
Ränta	27 831	6 738
Bankavgift	0	1 550
	<b>192 434</b>	<b>154 610</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	0,74	2024-06-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	0,85	2024-07-30	2 760 000	2 760 000
Stadshypotek	0,77	2025-09-30	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	0,90	2025-06-30	1 044 000	1 380 000
			<b>12 304 000</b>	<b>12 640 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			8 096 000	336 000

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 014 263	401 236
Fortum/ Ellevio El	10 933	24 256
Prezero Recycling AB	0	2 266
Fortum Värme	0	159 634
Revisionsarvode	23 000	25 000
Upplupen räntekostnad	9 298	2 800
SKV	-91 256	0
Snöröjning	0	7 500
	<b>966 238</b>	<b>622 692</b>

### Not 10 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	103 791	0
Erhållen utdelning	0	0
Erlagd ränta	-111 694	0
	<b>-7 903</b>	<b>0</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	31 750 000	31 750 000
	<b>31 750 000</b>	<b>31 750 000</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har uppkommit efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Lidingö

John Christensson  
Ordförande

Per Nordin

Björn Hansson

Andreas Åkerlund

Emma Edén

Vår revisionsberättelse har lämnats

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB