

Årsredovisning 2021

BRF Torsö 5



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14

Styrelsen för BRF Torsö 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Underhåll av samlingsledning, avlopp 2021
Byggnation av grillplats 2021
Takrenovering 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
Fönsterrenovering 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 167 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 23. Antalet medlemmar som avgått under året är 17. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 173. Under året har 16 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2021-05-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jimmy Strandhav ordförande
Sussie Kostic Navidi sekreterare
Sophia Åhlin kassör
Jonas Wahlin ledamot
Ljudmilla Maslennikova ledamot
Henrik Didriksson ledamot
Zeynep Ahmet, 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 10 200 Kkr 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

	2021	2020
Likvida medel vid årets början	23 525 640	27 828 880
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	7 218 497	7 363 770
Finansiella intäkter	31 335	59 248
Minskning av kortfristiga fordringar	191 570	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 358 762	370 420
	8 800 164	7 793 438
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	7 422 592	6 364 818
Finansiella kostnader	357 405	402 368
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	5 153 103	5 258 664
Ökning av kortfristiga fordringar	0	70 828
	12 933 100	12 096 678
Likvida medel vid årets slut	19 392 704	23 525 640
Årets förändring av likvida medel	-4 132 936	-4 303 240

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 164	7 231	7 451	7 196	7 353
Resultat efter finansiella poster	-4 461	-4 624	-2 804	-473	-688
Soliditet (%)	55,9	58,0	59,0	58,0	55,3
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	578	578	578	578	578
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 991	7 991	7 991	8 581	8 922
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,5	0,6	0,8	0,6	0,6
Lån/kvm totalyta (kr)	7 964	7 964	7 964	0	0
Räntekostnader/kvm totalyta (kr)	43	48	66	0	0

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

Förändring av 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	1 202 770	-8 928 482	-4 624 215	91 929 574
Avsättning till fond för yttre underhåll			478 473	-478 473		0
Disposition av föregående års resultat:				-4 624 215	4 624 215	0
Årets resultat					-4 461 048	-4 461 048
Belopp vid årets utgång	80 411 480	23 868 021	1 681 243	-14 031 170	-4 461 048	87 468 526

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-14 031 170
Årets resultat	-4 461 048
	-18 492 218

Behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	478 473
I ny räkning överföres	-18 970 691
	-18 492 218

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 164 428	7 231 481
Övriga rörelseintäkter		54 069	132 289
Summa rörelseintäkter		7 218 497	7 363 770
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-6 000 756	-4 968 742
Övriga externa kostnader	4	-1 327 929	-846 752
Personalkostnader och arvoden	5	-93 907	-549 324
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 930 881	-3 684 103
Utrangering materiella anläggningstillgångar		0	-1 595 944
Summa rörelsekostnader		-11 353 473	-11 644 865
Rörelseresultat		-4 134 976	-4 281 095
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 335	59 248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 407	-402 368
Summa finansiella poster		-326 072	-343 120
Resultat efter finansiella poster		-4 461 048	-4 624 215
Resultat före skatt		-4 461 048	-4 624 215
Årets resultat		-4 461 048	-4 624 215

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	135 354 439	134 549 428
Inventarier, verktyg och installationer	7	8 259	17 715
Pågående om-/tillbyggnationer		1 300 000	873 333
Summa materiella anläggningstillgångar		136 662 698	135 440 476
Summa anläggningstillgångar		136 662 698	135 440 476
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		52 774	285 590
Övriga fordringar		50 449	9 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	306 506	306 079
Summa kortfristiga fordringar		409 729	601 299
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 392 704	23 525 641
Summa kassa och bank		19 392 704	23 525 641
Summa omsättningstillgångar		19 802 433	24 126 940
SUMMA TILLGÅNGAR		156 465 131	159 567 416

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 411 480	80 411 480
Upplåtelseavgifter		23 868 021	23 868 021
Fond för yttre underhåll		1 681 243	1 202 770
Summa bundet eget kapital		105 960 744	105 482 271
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 031 170	-8 928 482
Årets resultat		-4 461 048	-4 624 215
Summa fritt eget kapital		-18 492 218	-13 552 697
Summa eget kapital		87 468 526	91 929 574
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	66 000 000
Summa långfristiga skulder		0	66 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		66 000 000	0
Leverantörsskulder		2 151 532	827 421
Skatteskulder		18 121	13 501
Övriga skulder		34 165	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	792 787	796 920
Summa kortfristiga skulder		68 996 605	1 637 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 465 131	159 567 416

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	4 776 444	4 719 261
Hyror bostäder	2 342 334	2 301 792
Bredband	147 207	200 670
Övriga hyresintäkter och fakturerade kostnader	-101 556	9 758
	7 164 429	7 231 481

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel avtal	102 196	86 494
Fastighetsskötsel beställningar	314 262	354 752
Städning och entrémattor	363 674	341 981
Reparationer och underhåll	873 373	582 947
Obligatorisk ventilationskontroll	0	66 875
Besiktningar	12 938	0
Radonmätning	20 242	12 420
Klottersanering	20 625	0
Myndighetstillsyn	3 075	22 560
Fastighetsel	220 298	205 662
Fjärrvärme	1 393 814	1 179 205
Vatten	301 342	222 075
Sophämtning	408 367	377 197
Fastighetsförsäkring	177 168	161 316
Försäkringsskador	51 306	0
Tomträttsavgäld	529 500	529 500
Fastighetsskatt/-avgift	231 025	232 314
Bredband och kabel-TV	281 773	323 260
Gårdsskötsel	281 142	270 186
Åtgärder brandskydd	414 636	0
	6 000 756	4 968 744

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvode ekonomi	131 363	124 813
Förvaltningsarvode beställningar	389 673	363 682
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	38 350	33 660
Revisionsarvode	27 750	26 875
Inkassokostnader	-13 689	21 376
Bankkostnader	14 358	10 376
Telefon	12 582	15 671
Konsult- och projektarvoden	644 845	148 930
Befarade hyresförluster	12 273	51 549
Övriga externa kostnader	70 424	49 820
	1 327 929	846 752

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode		
Styrelsearvode	71 456	417 992
Sociala avgifter	22 451	131 332
	93 907	549 324

Not 6 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 266 113	149 606 727
Inköp	4 726 436	0
Ombyggnation tak	0	1 932 279
Ombyggnation brandskydd	0	2 453 052
Utrangering tak	0	-1 725 945
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 992 549	152 266 113
Ingående avskrivningar	-17 716 685	-14 172 038
Årets avskrivningar	-3 921 425	-3 674 648
Utrangering tak	0	130 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 638 110	-17 716 685
Utgående redovisat värde	135 354 439	134 549 428
Taxeringsvärden byggnader	89 406 000	89 406 000
Taxeringsvärden mark	70 085 000	70 085 000
	159 491 000	159 491 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 275	47 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 275	47 275
Ingående avskrivningar	-29 560	-20 105
Årets avskrivningar	-9 456	-9 455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 016	-29 560
Utgående redovisat värde	8 259	17 715

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	139 097	130 802
Exploateringskontoret - tomträttsavgäld	132 375	132 375
AB Stokab	15 683	15 683
Com hem	6 791	6 613
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 560	20 606
	306 506	306 079

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	0,54	2022-06-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	0,54	2022-06-30	54 000 000	54 000 000
			66 000 000	66 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			66 000 000	0

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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	82 000 000	82 000 000
	82 000 000	82 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fjärrvärme	208 109	150 592
Fastighetsel	25 318	19 061
Förutbetalda avgifter/hyr	512 096	591 681
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 264	35 587
	792 787	796 921

Farsta 2022 -

Jimmy Strandhav
Ordförande

Sussi Kostic Navidi
Ledamot

Ljudmila Maslennikova
Ledamot

Jonas Wahlin
Ledamot

Sophia Åhlin
Ledamot

Henrik Didriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

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."

SUSSI KOSTIC NAVIDI (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19611102xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2022-05-18 14:00:07 UTC



SOPHIA ÅHLIN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19850308xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2022-05-18 14:59:13 UTC



LJUDMILA MASLENNIKOVA (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19670413xxxx

IP: 88.129.xxx.xxx

2022-05-18 18:25:35 UTC



Jimmy Tapani Strandhav (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19830518xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2022-05-19 15:36:56 UTC



Nils Henrik Didriksson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19720719xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2022-05-19 21:27:51 UTC



JONAS WAHLIN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19840715xxxx

IP: 85.225.xxx.xxx

2022-05-20 13:33:35 UTC



Joakim Mattsson (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2022-05-27 07:15:09 UTC



Penneo dokumentnyckel: 4ZM7A-ASHTG-DYACG-68QOX-Q06YU-BBKVJ

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/validate>