



Org Nr: 769617-6051

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torghusen

Org.nr: 769617-6051

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

EH



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Torghusen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Telefonfabriken 2 i Stockholms Stad sedan 2008-08-18. På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fem, respektive sex våningar med totalt 113 bostadsrättslägenheter. Föreningen disponerar 78 bilplatser och 4 MC-platser i källargarage.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	113	8 904
Lokaler	1	127
Parkeringar och garageplatser	82	

Föreningens fastighet är byggd 2008. Värdeår är 2009.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under våren gjordes förbättringar i våra två cykelrum för att göra mer plats och underlätta för de allt fler av våra medlemmar som regelbundet cyklar. Ny utrustning i form av cykelställ och cykelliftrar med plats för ca 110 st cyklar samt takkrokar med plats för ca 60 cyklar installerades.

Under försommaren byttes gamla portkodsläsare ut mot nya elektroniska nyckeltaggläsare med porttelefon vid alla entrédörrar i syfte att stärka skalskyddet. Nya elektroniska nyckeltaggläsare installerades samtidigt vid dörrarna till cykelrum, barnvagnsrum, rullstolsrum, gästrum och garage för att minska administration av nycklar och förenkla inpassage för våra medlemmar.

Övriga åtgärder under året var av mindre karaktär. Bland annat byte av motor till en frånluftsflykt, förstärkning av motorfästet till en garageport, installation av brytskydd på ett antal dörrar, byte av gasfjädrar till rökluckor och installation av en trappa vid en gårdsentré.

Den installation av ytterligare laddstolpar för elbilar som var tänkt att göras under 2020 förväntas ske i början av 2021.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Ventilationssystem	Obligatorisk ventilationskontroll, mätning av radonhalt och rensning av ventilationskanaler.
2021	Garage	Installation av ytterligare 16 st laddstolpar för elbilar.
2021	Cykelrum, barnvagnsrum och rullstolsrum	Installation av ytterligare cykelliftrar och cykelställ i cykelrum. Ett barnvagnsrum görs om till cykelrum. Ett rullstolsrum görs om till kombinerat barnvagns- och rullstolsrum.
2021	Fasad	Förstärkning av fasadsockel vid trottoar på vissa sträckor för att hindra att skador uppkommer vid bl.a. snöröjning.
2021	Värmsystem	Byte till nytt styrsystem för värme och ventilation inklusive installation av sensorer för inomhustemperatur i lägenheter i syfte att energieffektivisera och ge bättre inomhusklimat.
2021-2022	Värme/El-system	Plan att göra ytterligare åtgärder för energieffektivisering. T.ex. installation av frånluftsvärmepumpar och/eller ombyggnad till gemensamt elabonnemang för att möjliggöra en framtida utökning av solcellsanläggningen.

7



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Torghusen

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Garage	Installation av 4 st. laddboxar inkl. elcentral för elbilsladdning.
2017	Hyseslokal	Åtgärd/investering för förbättrad ventilation i hyreslokal.
2017-2018	Fasad	Tätning rörelsefog.
2018	Gästrum	Fönster byggdes om för att säkra utrymningsmöjlighet i händelse av brand.
2018	Garage	Komplettering med ytterligare 1 st laddstolpe.
2019	Tak	Installation av 150 m ² solcellsanläggning på tak.
2019	Trapphus	Installation av LED-belysning med närvarosensorer i alla trapphus och garageslussar.
2019	Avlopp	Spolning av avloppsstammarna.
2019	Utemiljö	Målning av dörrar till soprum och cykelrum samt handräcken.

Övriga väsentliga händelser

Föreningen tecknade avtal om elleverans med Telge Energi, avtalet ersätter tidigare avtal med Vattenfall. Det nya avtalet tillgodoser bättre föreningens nya behov i och med installationen av solceller och det faktum att föreningen nu säljer viss el. Avtalet innebär också att det som köps in är 100% ren el från sol, vind och vatten.

Föreningen tecknade avtal med Axlås Solidlås AB om service av passersystem samt tillhandahållande av server kopplat till det nya passersystemet som installerades under året. Avtalen innebär att förebyggande service av passersystemet utförs årligen samt att föreningen har prioriterat tillgång till jourtekniker vid eventuella akuta fel.

Det lån som löpte ut under försommaren bands om på 5 år till räntenivån 0,82% hos SHB Stadshypotek. Två vilande bankkonton hos SBAB respektive Nordea stängdes. Länsstyrelsen utbetalade 65 000 kr i stödmedel till föreningen för installation av solcellsanläggningen.

Föreningen lät utföra två oberoende utredningar om energieffektivisering, dessa genomfördes av Stockholm stads energirådgivning samt HSB. Utredningarna redogör för rekommenderade åtgärder för att sänka föreningens energiförbrukning och är underlag för styrelsens fortsatta arbete.

På grund av pågående coronavirus-pandemi och kraven om social distansering anordnades ingen traditionsenlig städ-/föreningsdag. Av samma orsak har det varit vissa begränsningar i vilka arbeten fastighetsskötaren har kunnat utföra hemma hos våra medlemmar, men på det stora hela har förvaltningen fungerat mycket väl trots pandemin. Föreningens ekonomi har endast påverkats marginellt av pandemin, framförallt genom lägre intäkter för gästrummet samt högre utgifter för vatten och sophämtning, då fler har varit hemma längre tid.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Vid stämman deltog 29 medlemmar varav 29 var röstberättigade, därutöver hade två medlemmar delegerat sin röst via fullmakt. Stämman hade därför 31 röstberättigade.

Stämman röstade för att göra mindre justeringar av föreningens stadgar, för att träda i kraft krävs beslut på nästkommande stämma.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-10 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Sara Zentner
Emil Hasselström
Birger Engerdahl
Rickard Wennergrund
Alfonso Aparicio

Nils Alströmer
Caroline Welander
Jenny Carlsson
Simon Eriksson

Roll

Ledamot, ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Suppleant
Suppleant
Suppleant
Suppleant

2

EH



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Torghusen

Styrelsen har under 2020-06-10 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Emil Hasselström	Ledamot, ordförande
Linn Rabe	Ledamot
Birger Engerdahl	Ledamot
Rickard Wennergrund	Ledamot
Alfonso Aparicio	Ledamot
Sara Zentner	Suppleant
Simon Eriksson	Suppleant
Charlotta Brohult	Suppleant
Stefan Mandén	Suppleant

Alla styrelsemedlemmar är valda på ett år.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Emil Hasselström, Alfonso Aparicio, Birger Engerdahl och Rickard Wennergrund. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Matz Ekman BDO, föreningsvald ordinarie

Valberedning

Valberedningen består av Caroline Welander och Lina Haskel.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-08-26.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker. Styrelsen har interna styrdokument som tydliggör rutiner för t.ex. inköp, attest och hur beslut fattas. Under 2020 har dessa kompletterats för att skapa bättre struktur och kontinuitet över tid. Föreningen anlitar HSB för ekonomisk förvaltning vilket ytterligare stärker den ekonomiska kontrollen.

En viktig grund för ekonomisk hållbarhet är att föreningens byggnader hålls i bra skick och att förvaltningen utförs av personer som har rätt kompetens inom respektive område. Föreningen anlitar av denna anledning ett antal professionella aktörer för fastighetsförvaltning och för regelbunden service av viktiga tekniska installationer och byggnadsdelar. Underhållsplanen ger en långsiktig bild över förväntade underhållskostnader och den hålls uppdaterad av HSB:s fastighetsförvaltare tillsammans med styrelsen.

Styrelsen följer en strategi där ett av föreningens fem lån varje år binds om med fem års löptid. Detta gör att föreningens räntekostnader blir förhållandevis stabila från år till år även om marknadsräntorna skulle röra sig mycket. Lånen amorteras för att över tid minska belåningen och skapa utrymme för kommande underhållsbehov. Utöver amortering så genomförs investeringar för att sänka driftkostnaderna där det kan göras med god lönsamhet, framförallt genom energieffektivisering.

Föreningens intäkter utgörs framförallt av medlemmarnas årsavgifter. Styrelsens inriktning är att hålla årsavgifterna så stabila som möjligt på en långsiktigt hållbar nivå. För att säkra intäkter för hyreslokalen strävar styrelsen för att föreningen ska vara en bra hyresvärd.

L

Et



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Torghusen

Miljö

Våra stadgar fastslår att vi i all verksamhet ska värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

En sätt att göra det är att energieffektivisera föreningens byggnader vilket kan ge påtagliga förbättringar för både miljön och för föreningens ekonomi. Styrelsen arbetar strukturerat med detta och har som ambition att inom de närmaste åren genomföra åtgärder som sänker energiförbrukningen till en nivå som både ger märkbart sänkta driftkostnader och en förbättrad energiklass i energideklarationen.

Systemen för värme och ventilation övervakas och optimeras löpande av en erfaren drifttekniker som tillsammans med styrelsen följer upp prestandan för att kunna upptäcka problem och mäta effekt av åtgärder. Byggnadernas ventilation styrs av automatik som säsongsanpassar luftflödet vilket minskar energiåtgången vintertid.

Under 2019 installerades 150 m² solceller på taket på Huvudfabrikgatan och samma år byggdes alla belysningsarmaturer i trapphus om till energisnål LED-belysning med närvarosensorer som släcker belysningen när den inte behövs. Dessa två åtgärder gjorde att mängden el som varje år behöver köpas in för fastighetens drift minskade med ca 55 MWh, en sänkning med 40%.

Under 2020 genomförde en energikonsult en utredning för att ge svar på vilka vidare åtgärder som föreningen bör prioritera för att åstadkomma ytterligare effektivisering. En föreslagen åtgärd som kommer att genomföras under 2021 är att uppdatera styrsystemet för värme med smart styrning baserat på inomhustemperatursensorer. Styrelsen har som mål att under 2021 utvärdera och eventuellt genomföra ytterligare någon åtgärd. Tänkbara åtgärder framöver kan vara t.ex. att installera återvinning av värme från ventilationen, införande av gemensamt elabonnemang och därefter utökad solcellsanläggning samt injustering av värmesystemet och byte av termostater.

Ett annat område är miljövänliga inköp där vi under 2020 gick över till att köpa in 100% ren el från sol, vind och vatten.

Det ska också vara lätt för föreningens medlemmar att leva miljömässigt hållbart. Föreningen verkar för detta t.ex. genom att säkra att det finns goda möjligheter till källsortering och att det finns bra förutsättningar för de medlemmar som väljer miljövänliga transportmedel. Sedan föreningens bildande finns goda förutsättningar att källsortera de flesta typer av avfall. Åtgärder som vidtagits är t.ex. införande av matavfallsåtervinning (2012), installation av laddstolpar för el-/hybridbilar (2017) och förbättring av cykelrum

Social

Social hållbarhet inom föreningen handlar främst om att vi vill skapa en god och trygg boendemiljö för alla och en trivsam kontakt i våra gemensamma ytor. Normalt anordnas en föreningsträff på våren och en på hösten där den som vill är med och gör enklare underhållsarbete, samtidigt som vi umgås och grillar korv tillsammans. På grund av Corona-pandemin har inte dessa träffar varit möjliga i år. Vi har istället aktiverat föreningens Facebook-grupp för att stödja interaktion mellan grannar.

För att underlätta trivseln mellan grannar har föreningen ordningsregler som beskriver de viktigaste sakerna att ta hänsyn till. Vi uppmuntrar aktivt grannsämja för att förebygga brott som medlemmar kan utsättas för i relation till bostaden. I händelse av störningar eller konflikter kan föreningen vid behov ta hjälp av extern kompetens.

Inom kategorin social hållbarhet ryms också föreningens ansträngning att ha ett långsiktigt gott boende, dvs att framtida medlemmar också ska kunna dra nytta av investeringar/beslut. Åtgärderna med cykelrum och laddningsstationer är sådana exempel där vi hoppas att medlemmar både nu och i framtiden ska finna det enklare att transportera sig fossilfritt. I arbetet med energieffektivisering har styrelsen också vägt in framtida medlemmarnas trivsel i beaktanden.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 180 (181) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 10 (8) överlåtelse skett.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Torghusen

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	699	699	699	699	736
Totala intäkter kr/kvm*	802	808	802	797	834
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	334	352	352	328	340
Belåning, kr/kvm	9 126	9 343	9 560	9 777	9 989
Räntekänslighet	13%	14%	14%	14%	14%
Totala driftkostnader kr/kvm	367	349	346	362	334
Energikostnader kr/kvm	127	135	137	136	138

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Torghusen

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 228	7 309	7 253	7 198	7 522
Resultat efter finansiella poster	262	248	726	468	696
Soliditet	77%	76%	76%	76%	75%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	7 228 157
Rörelsekostnader	- 6 063 535
Finansiella poster	- 902 214
Årets resultat	262 407

Planerat underhåll	+ 360 117
Avskrivningar	+ 2 392 580
Årets sparande	3 015 104

Årets sparande per kvm total yta 334

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 363 000	199 992 000	1 974 729	1 559 418	247 897
Reservering till fond 2019			296 000	-296 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-587 605	587 605	
Balanserad i ny räkning				247 897	-247 897
Årets resultat					262 407
Belopp vid årets slut	75 363 000	199 992 000	1 683 124	2 098 920	262 407

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 098 920
Årets resultat	262 407
2 361 328	

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	296 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-360 117
Balanserat resultat	2 425 445
2 361 328	

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

R

EH

**Bostadsrättsföreningen Torghusen**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 228 157	7 308 555
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 446 737	-3 553 796
Övriga externa kostnader	Not 3	-71 441	-74 535
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-152 777	-127 477
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 392 580	-2 340 693
Summa rörelsekostnader		<u>-6 063 535</u>	<u>-6 096 501</u>
Rörelseresultat		1 164 622	1 212 053
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 626	4 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-912 840</u>	<u>-968 500</u>
Summa finansiella poster		<u>-902 214</u>	<u>-964 156</u>
Årets resultat		262 407	247 897

R

E.H.

**Bostadsrättsföreningen Torghusen**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	357 042 442	358 413 838
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	344 158
		<u>357 042 442</u>	<u>358 757 996</u>
Summa anläggningstillgångar		357 042 442	358 757 996
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	5 707 216	5 345 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	362 101	406 624
		<u>6 069 317</u>	<u>5 751 962</u>
Kassa och bank	Not 11	0	447 172
		<u>6 069 317</u>	<u>6 199 134</u>
Summa omsättningstillgångar		6 069 317	6 199 134
Summa tillgångar		<u>363 111 759</u>	<u>364 957 130</u>

**Bostadsrättsföreningen Torghusen**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	275 355 000	275 355 000
Yttre underhållsfond	1 683 124	1 974 729
	<u>277 038 124</u>	<u>277 329 729</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 098 920	1 559 418
Årets resultat	262 407	247 897
	<u>2 361 328</u>	<u>1 807 315</u>
Summa eget kapital	<u>279 399 452</u>	<u>279 137 044</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>63 399 412</u>	<u>82 412 652</u>
	63 399 412	82 412 652
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 19 013 240	1 958 240
Leverantörsskulder	171 054	299 041
Skatteskulder	99 915	13 919
Övriga skulder	Not 14 31 776	62 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>996 910</u>	<u>1 074 040</u>
	20 312 895	3 407 434
Summa skulder	<u>83 712 307</u>	<u>85 820 086</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>363 111 759</u>	<u>364 957 130</u>

**Bostadsrättsföreningen Torghusen**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	262 407	247 897
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 392 580	2 340 693
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 654 988</u>	<u>2 588 590</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	53 264	-76 046
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-149 539</u>	<u>255 556</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 558 713</u>	<u>2 768 100</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-677 026</u>	<u>-344 158</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-677 026</u>	<u>-344 158</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-1 958 240</u>	<u>-1 958 240</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 958 240</u>	<u>-1 958 240</u>
Årets kassaflöde	-76 553	465 702
Likvida medel vid årets början	5 783 522	5 317 820
Likvida medel vid årets slut	5 706 969	5 783 522

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

4



Bostadsrättsföreningen Torghusen

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-15 år. Under året har komponenterna skrivits av med 10-6,67 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

2

**Bostadsrättsföreningen Torghusen**

		2020-01-01	2019-01-01
Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 227 144	6 227 144
	Hyror	964 662	1 006 201
	Övriga intäkter	37 550	75 210
	Bruttoomsättning	<u>7 229 357</u>	<u>7 308 555</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-1 200	0
		7 228 157	7 308 555
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	415 591	583 344
	Reparationer	421 118	172 833
	El	115 240	167 984
	Uppvärmning	822 492	863 506
	Vatten	209 500	202 289
	Sophämtning	167 369	134 150
	Fastighetsförsäkring	68 777	64 500
	Kabel-TV och bredband	301 376	301 325
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	224 557	142 983
	Förvaltningsarvoden	300 513	304 362
	Övriga driftkostnader	40 088	28 914
	Planerat underhåll	360 117	587 605
		<u>3 446 737</u>	<u>3 553 796</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 425	1 606
	Administrationskostnader	22 251	30 119
	Extern revision	32 905	35 000
	Medlemsavgifter	7 860	7 810
		<u>71 441</u>	<u>74 535</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	116 250	93 000
	Övriga arvoden	0	4 000
	Sociala avgifter	36 527	30 477
		<u>152 777</u>	<u>127 477</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 516	2 423
	Ränteintäkter skattekonto	862	1 031
	Övriga ränteintäkter	7 248	889
		<u>10 626</u>	<u>4 343</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	912 840	966 853
	Övriga räntekostnader	0	1 647
		<u>912 840</u>	<u>968 500</u>

**Bostadsrättsföreningen Torghusen**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	269 408 138	269 408 138
Ingående anskaffningsvärde mark	104 482 000	104 482 000
Omklassificering från pågående nyanläggningar	1 021 184	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	374 911 322	373 890 138
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 476 300	-13 135 608
Årets avskrivningar	-2 392 580	-2 340 693
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 868 880	-15 476 300
Utgående redovisat värde	357 042 442	358 413 838
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	150 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	97 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	308 000	308 000
Summa taxeringsvärde	253 308 000	253 308 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	344 158	0
Årets investeringar	677 026	344 158
Omklassificering till byggnad	-1 021 184	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	344 158
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	247	8 988
Avräkningskonto HSB Stockholm	5 706 969	5 336 350
	5 707 216	5 345 338
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	207 503	180 375
Upplupna intäkter	154 598	226 249
	362 101	406 624
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	0	301 375
Nordea	0	145 797
	0	447 172

**Bostadsrättsföreningen Torghusen****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	182396	1,04%	2021-09-01	17 235 000	180 000
Stadshypotek AB	243323	1,23%	2022-07-30	14 288 000	152 000
Stadshypotek AB	312534	1,30%	2023-09-01	13 602 350	400 000
Stadshypotek AB	368947	1,04%	2024-06-01	18 967 779	426 240
Stadshypotek AB	433465	0,82%	2025-06-01	18 319 523	800 000
				<u>82 412 652</u>	<u>1 958 240</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

72 621 452

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**63 399 412**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

98 000 000

98 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	19 013 240	1 958 240
	<u>19 013 240</u>	<u>1 958 240</u>

Not 14 Övriga skulder

Momsskuld	31 776	58 166
Inre fond	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	4 028
	<u>31 776</u>	<u>62 194</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	58 539	64 228
Förutbetalda hyror och avgifter	587 876	674 145
Övriga upplupna kostnader	350 495	335 667
	<u>996 910</u>	<u>1 074 040</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

2



Bostadsrättsföreningen Torghusen

Noter

2020-12-31 2019-12-31

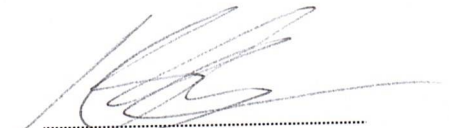
Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

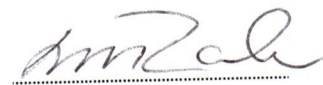
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

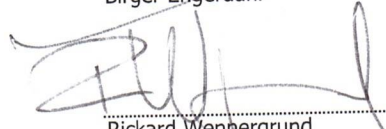
Stockholm, den 2021-04-26


Alfonso Aparicio



Birger Engerdahl


Emil Hasselström


Linn Rabe


Rickard Wennergrund

Min revisionsberättelse har 21-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Torghusen
org.nr 769617-6051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torghusen för räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020.

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 2020 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.

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 avveckla 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 på fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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.

2

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 Torghuset för räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

Stockholm den 28 april 2021



Matz Ekman
Auktoriserad revisor