FÖRVALNINGSBERÄTTELSE FÖR 2025

Styrelsen för Brf Törebodagården, med säte i Töreboda kommun, får härmed avge berättelse för räkenskapsåret 2025, föreningens 43:e verksamhetsår. Räkenskaperna är upprättade i SEK.

Föreningen

Brf Törebodagården bildades den 24 november 1982 och registrerades hos länsstyrelsen den 28 februari 1983. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.
Bostadsrättföreningen äger fastigheten Töreboda, Törebodagården 11 och omfattar 20 lägenheter med följande fördelning:

- 6 lgh med 2 rum o kök, 59,5 kvm vardera = 357,0 kvm
- 6 lgh med 3 rum o kök, 76,3 kvm vardera = 457,8 kvm
- 8 lgh med 4 rum o kök, 100,1 kvm vardera = 803,8 kvm

sammanlagt 1 623,6 kvm.
Därutöver ingår:
12 kallgarage, förrådsbyggnad, tillika skyddsrum, samt byggnad med pannrum och förråd.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

- Margareta Danielsson	Ordförande
- Lennart Ohlsson,	Sekreterare
-Wivie Tornell-Johansson	Vice ordförande
- Jan-Åke Wiktorsson	Ledamot
- Bert Andersson	Ledamot
-Margareta Nilsson	Ersättare

Medlemsinformation

Föreningens framtida behov av underhåll och reinvesteringar framgår av den underhållsplan, som antogs av föreningsstämman 2025-12-06, § 11, och omfattar åren från 2026 till 2035.
Under året har inga lägenhetsövergångar skett.

Fastigheten.

Bokföringsvärdet på föreningens fastighet uppgår till kr 5 640 843:- medan taxeringsvärdet är fastställt till kr 10 732 000:-. Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar.

Avgifter

Den genomsnittliga grundavgiften, inklusive värme och vatten, har under året debiterats med ca kr 701:- per kvm, vilket innebär oförändrad avgift vid jämförelse med föregående år.

Väsentliga händelser under året

Under året har vi i två lägenheter installerat nya värmepumpar, vilket kostat ca 95 tkr.

Vid våra tre arbetsdagar har betydande insatser utförts av medlemmarna samt av både trädgårds- och festkomittèn.

Framtiden

Styrelsens framtidsvision tar sikte på att vidmakthålla en god och uthållig likviditet. Detta medför handlingsfrihet för föreningen att både underhålla fastigheten och att utveckla densamma på sätt som skapar mervärden för medlemmarna.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	701	701	667	612
Skuldsättning per kvm (inkl. garagen)	1 489	1 520	1 551	2 182
Sparande per kvm	142	175	217	119
Räntekänslighet i %	2,6	2,6	2,8	4,3
Energikostnad per kvm (El, fjärrvärme o vatten)	191	184	158	152
Årsavgiftens andel i % av rörelseintäkterna	95,9	94,7	95,9	95,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt	1 790	1 827	1 864	2 653
Soliditet i %	50,4	48,6	47,3	37,8

Förändring av Eget kapital	Grundfonds-kapital	Yttre fond	Fritt eget kapital
• Eget kapital vid årets början	163 000	1 738 241	1 490 614
• Omföring till Yttre fond		100 000	- 100 000
• Omföring från Yttre fond		0	0
• Årets resultat			112 030
Eget kapital vid årets utgång	163 000	1 838 241	1 502 644

Förslag till resultatdisposition:	2025
Balanserat resultat	1 390 614
Årets resultat	112 030
Summa kronor	1 502 644
Disponeras på följande sätt:	
• Avsättning till Yttre fond	100 000
• Ianspråktagande från Yttre fond	0
• Balanseras i ny räkning	1 402 644
• Summa kronor	1 502 644
•	

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkning 2025-01-01-- 25-12-31	Not	2025	2024
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter o hyror	3	1 187 398	1 202 940
Summa intäkter		**1 187 398**	**1 202 940**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader:			
* Driftkostnader	4	-767 009	-714 380
* Fastighetsavgift		-34 310	-33 261
* Avskrivningar	5,6	-165 528	-165 528
Summa fastighetskostnader		**-966 847**	**-913 169**
Rörelseresultat		**220 551**	**289 772**
Finansiella poster			
*Avskrivning fordran		-19 826	
* Ränteintäkter		7 116	21 779
* Räntekostnader		-95 811	-134 871
Resultat efter finansiella poster		**112 030**	**176 680**
ÅRETS RESULTAT		**112 030**	**176 680**

BALANSRÄKNING

Balansräkning 25-01-01--25-12-31	Not	2025	2024
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
* Byggnader och mark	5	5 640 843	5 800 825
* Maskiner och inventarier	6	13 866	19 412
Summa anläggningstillgångar		**5 654 709**	**5 820 237**
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank	7	**1 295 694**	**1 132 705**
Kortfristiga fordingar			
* Interimsfordrigar		**6 626**	**29 095**
Summa omsättningtillgångar		**1 302 320**	**1 161 800**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 957 028**	**6 982 036**
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
* Grundfondskapital		163 000	163 000
* Föreningens underhållsfond		1 838 241	1 738 241
		2 001 241	1 901 241
Fritt eget kapital			
* Balanserade resultat		1 390 614	1 313 934
* Årets resultat		112 030	176 680
		1 502 644	1 490 614
Summa eget kapital		**3 503 885**	**3 391 855**
Långfristiga skulder			
* Skulder till kreditinstitut	8	2 845 858	2 906 410
		2 845 858	**2 906 410**
Kortfristiga skulder			
* Nästa års amortering	8	60 552	60 552
* Upplupna kostnader	9	93 421	103 754
* Förskottsbetalda hyror		104 316	82 820
* Medlemmarnas underhållsfond	10	348 996	436 645
		607 286	**683 771**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 957 028**	**6 982 036**
Ställda panter		0	0
Inteckningar i fast egendom		7 046 000	7 046 000

KASSAFLÖDESANALYS
INDIREKT METOD

	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN (tkr)		
Rörelseresultat före finansiella poster	220 551	289 772
Avskrivningar	145 702	165 528
	366 253	**455 300**
Finansiella intäkter	7 116	21 779
Erlagd ränta inkl erhållna räntebidrag	-95 811	-134 871
	277 558	**342 208**
Ökning/minskning hyres- och kundfordringar	21 496	-9 111
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	22 469	15 778
Ökning/minskning upplupna kostnader	-10 333	40 327
Ökning/minskning inre fonden	-87 649	43 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**223 541**	**432 400**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Ökning/minskning långfristiga finansiella skulder	-60 552	-60 552
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-60 552**	**-60 552**
Årets kassaflöde	**162 989**	**371 848**
Likvida medel vid årets början	**1 132 706**	**760 858**
Likvida medel vid årets slut	**1 295 695**	**1 132 706**

Not 1. Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, (BFNAR 2016:10), om årsredovisning i mindre företag (K2) med tillägg (BFNAR 2023:1) årsredovisningar i bostadsrättsföreningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 2. Avskrivningsprinciper
Följande avskrivningsprinciper tillämpas fr.o.m. 2019:
- Byggnader 50 år = 2 %
- Maskiner och inventarier mellan 5 och 10 år = 10 - 20 %.

Not 3. Rörelsens intäkter	**2025**	**2024**
- Årsavgifter	1 157 232	1 157 232
- Garagehyror	36 000	36 000
- Ersättning för Telias fastighetsnät	58 560	58 560
- Övrigt	12 754	28 296
- Omföring till Inre underhållsfond	-77 148	-77 148
Summa rörelseintäkter	**1 187 398**	**1 202 940**

I beloppet "Årsavgifter" ingår kostnader för el, fjärrvärme opch vatten.

Not 4. Rörelsens kostnader		**2025**	**2024**
* Fastighetsskötsel	41	29 559	43 048
* Reparationer o underhåll	43	149 957	51 545
* Elavgifter	461	34 489	30 928
* Värmeavgifter	462	193 062	185 043
* Vattenavgifter	463	82 741	83 400
* Avfallshantering	464	27 899	23 580
* Laddsdtolpe	465	664	41 908
* Fastighetsnät	465	58 874	53 876
* Försäkringar	47	43 434	42 105
* Förbrukningsvaror o inventarier	51	32 031	26 090
* Konsultkostnader	655	0	39 930
* Bankkostnader	657	1 303	1 000
* Medlemsvård	659	1 745	1 566
* Trivselbefrämjande åtgärder	659	16 306	9 709
* Övriga kostnader	65	6 150	3 878
* Redovisningstjänster	721	37 590	33 283
* Arvoden till styrelsen	722	41 200	37 650
* Skatterfri bilöersättning	73	100	
* Sociala avgifter	751	9 905	5 841
Summa rörelsekostnad		**767 009**	**714 380**

Not 5 Byggnader o mark	**2025**	**2024**
Ingående ack. anskaffningar inkl. mark	8 308 099	8 308 099
Årets anskaffningar/investeringar	**0**	**0**
Utgående anskaffningsvärde inkl. mark	8 308 099	8 308 099
Ingående ack. avskrivningar	-2 507 274	-1 867 346
Årets avskrivningar	**-159 982**	**-159 982**
Utgående ack . Avskrivningar	-2 667 256	-2 507 274
Utgående restvärde, byggnader o mark	**5 640 843**	**5 800 825**

Redovisning av taxeringsvärden		
* Byggnader	8 497 000	8 515 000
* Mark	2 235 000	1 970 000
Summa taxeringsvärden	**10 732 000**	**10 485 000**

Not 6

Maskiner och inventarier	**2 025**	**2 024**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	123 632	123 632
Årets inköp	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-104 220	-98 674
Årets avskrivningar	**-5 546**	**-5 546**
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 766	-104 220
Utgående balans	**13 866**	**19 412**

Not 7. Kassa och Bank	**2 025**	**2 024**
* Kassa	208	208
* Länsförfsäkringar Bank	1 295 486	1 132 497
	1 295 694	1 132 705

Not 8. Föreningens låneskuld	Ränta	**2 025**	**2 024**
Länsförsäkringar Hypotek (879 25)	2,79%	1 453 938	1 484 226
Länsförsäkringar Hypotek (879 17)	2,79%	1 452 472	1 482 736
Nästa års amortering		-60 552	-60 552
Långfristig skuld		2 845 858	2 906 410
Förfaller om 5 år		-302 760	-302 760

Not 9. Upplupna kostnader		**2 025**	**2 024**
* Räntor	296	0	3 902
* Leverantörsskulder	244	56 788	67 627
* Skatt o soc.avg	289	33 723	32 225
* Inrerimsskulder	299	2 910	0
		93 421	**103 754**

Not 10. Inre underhållsfond	**2 025**	**2 024**
Belopp vid årets början	436 645	393 447
Årets avsättning	77 148	77 148
Årets uttag	-164 797	-33 950
Utgående balans	**348 996**	**436 645**

Töreboda 2026-02-18

Margareta Danielsson
Ordförande

Lennart Ohlsson

Wivie Tornell-Johansson

Jan-Åke Wiktorsson

Bert Andersson

Min revisionsberättelse har 2026-03-05 avgivits beträffande denna årsredovisning.

Mariette Lindqvist

Revisionsberättelse

TILL ÅRSMÖTET I BRF TÖREBODSGÅRDEN
ORGANISATIONSNUMMER 716410-3942

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Törebodagården.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Törebodagården för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden
Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker
att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Töreboda 2026-03-05

Mariette Lindqvist