

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Torskog
Org nr: 769609-2431



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Torskog får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 118 123 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-06

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 490 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 420 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lilleby 6:133 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns sju byggnader med 4 lägenheter i varje samt förrådshus på gården. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastigheternas adress är Soldatvägen 15-69 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	14
4 rum och kök	14

Total tomtarea 10 612 m²
Total bostadsarea 2 268 m²

Årets taxeringsvärde 53 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 53 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 33 tkr och underhåll för 453 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan upprättades 2021 och sträcker sig till 2050. I samband med föreningens budgetmöten under hösten 2024 gjordes en sedvanlig genomgång av det kommande årets åtgärder. Styrelsen gjorde då samtidigt bedömningen att underhållsplanen är inaktuell. Planen kommer därför att uppdateras under 2025.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har under året genomfört nedanstående underhåll:

Beskrivning	Belopp
Tak- och fasadunderhåll	453 178

Kommande planerat underhåll

Under de kommande fem åren är de stora posterna i underhållsplanen:

- Ytbehandling takpannor
- Injustering av värmesystem
- Byte av vissa förrådsdörrar
- Rengöring av golv på balkonger och loftgångar
- Byte av fasadbelysning

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Christborn	Ordförande	2025
Camilla Green	Sekreterare	2025
Ulrika Rehn	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Ljunggren	Suppleant	2025
Luis Assuncao Guerreiro	Suppleant	2025
Mathias Hallin	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Madeleine Ottersten	2025
Niklas Schenell	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten och vårt miljöarbete

För en bostadsrättsförening av Torskogs storlek är det av stor betydelse att så många medlemmar som möjligt engagerar sig i föreningsarbetet. Under året har vi, i likhet med tidigare år, framgångsrikt genomfört tre gemensamma städdagar. Under dessa dagar har markytorna underhållits på ett tillfredsställande sätt, häckarna har beskärts och vi har även planterat en syrenberså inom området.

Styrelsen har genomfört nio styrelsemöten, samt ett budgetmöte och ett bokslutsmöte med Riksbyggen som ansvarar för föreningens ekonomi. Den ordinarie föreningsstämman ägde rum i juni 2024, där en ny styrelse valdes. En extra föreningsstämma hölls även i september 2024 då nya stadgar antogs.

Under året har vi genomfört en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Under hösten 2024 har vi även rengjort taken på fastigheterna och förråden. Under våren 2025 kommer takpannorna att ytbehandlas för att förbättra deras hållbarhet och förhindra tillväxt av mossor och alger. Vidare har vi besiktigt våra lekplatser samt klippt och avlägsnat parkslide.

Ordföranden har ordet

Ett tack riktas till medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Torskog för insatserna under det gångna året.

De som har haft möjlighet har bidragit efter bästa förmåga i arbetet för föreningens intressen. År 2024 var mitt andra år som ordförande för föreningen, och jag vill framföra min tacksamhet till hela styrelsen för deras enastående arbetsinsats. Det är mycket betryggande att veta att vi gemensamt hanterar och driver de aktiviteter och ansvarsområden som hör till en bostadsrättsförening.

Jag ser fram emot medlemmarnas fortsatta engagemang, oavsett om det gäller städdagar, förslag eller andra aktiviteter som bidrar till trivseln i föreningen.

Elisabeth Christborn
Ordförande Brf Torskog

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Avgiften ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 12%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 044 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 445	2 168	2 060	2 058	2 036
Resultat efter finansiella poster*	-70	116	348	376	-2 027
Årets resultat	-70	116	348	376	-2 027
Resultat exkl avskrivningar	420	606	805	808	-1 595
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	17	203	402	350	-2 051
Balansomslutning	42 314	42 614	43 078	43 178	43 273
Soliditet %*	54	54	53	52	51
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	95	99	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 044	933	905	905	897
Driftkostnader kr/kvm	645	508	387	358	1 421
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	445	508	377	330	283
Energikostnad kr/kvm*	218	238	197	152	116
Underhållsfond kr/kvm	497	519	342	174	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	178	178	178	202	201
Sparande kr/kvm*	385	267	366	384	434
Ränta kr/kvm	159	138	95	98	115
Skuldsättning kr/kvm*	8 268	8 505	8 740	8 972	9 202
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 268	8 505	8 740	8 972	9 202
Räntekänslighet %*	7,9	9,1	9,7	9,9	10,3

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar i år ett negativt resultat till följd av höga underhållskostnader. Föreningens sparande ligger dock på en bra nivå, vilket medför att man har goda förutsättningar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har även beslutat om en avgiftshöjning med 5% från 2025-01-01.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 398 298	1 177 979	-826 540	116 049
Disposition enl. årsstämmobeslut			116 049	-116 049
Reservering underhållsfond		403 000	-403 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-453 178	453 178	
Årets resultat				-69 729
Vid årets slut	22 398 298	1 127 801	-660 313	-69 729

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-710 492
Årets resultat	-69 729
Årets fondreservering enligt stadgarna	-403 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	453 178
Summa	-730 042

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 730 042

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 444 583	2 167 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 383	70 291
Summa rörelseintäkter		2 446 966	2 238 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 463 029	-1 147 692
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 718	-121 540
Personalkostnader	Not 6	-67 581	-64 716
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-489 698	-489 699
Summa rörelsekostnader		-2 182 026	-1 823 647
Rörelseresultat		264 940	414 479
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 717	14 620
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-361 386	-313 050
Summa finansiella poster		-334 669	-298 430
Resultat efter finansiella poster		-69 729	116 049
Årets resultat		-69 729	116 049



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	40 308 803	40 740 889
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	435 990	493 602
Summa materiella anläggningstillgångar		40 744 793	41 234 491
Summa anläggningstillgångar		40 744 793	41 234 491
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	365	340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	83 611	90 627
Summa kortfristiga fordringar		83 976	90 967
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 485 608	1 288 902
Summa kassa och bank		1 485 608	1 288 902
Summa omsättningstillgångar		1 569 584	1 379 869
Summa tillgångar		42 314 377	42 614 360



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 398 298	22 398 298
Fond för yttre underhåll		1 127 801	1 177 979
Summa bundet eget kapital		23 526 099	23 576 277
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-660 313	-826 540
Årets resultat		-69 729	116 049
Summa fritt eget kapital		-730 042	-710 492
Summa eget kapital		22 796 056	22 865 785
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 000 000	8 245 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	8 245 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 751 510	11 044 229
Leverantörsskulder		374 099	78 780
Skatteskulder		4 456	3 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	388 255	377 258
Summa kortfristiga skulder		12 518 320	11 503 575
Summa eget kapital och skulder		42 314 377	42 614 360



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	264 940	414 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	489 698	489 699
	754 638	904 178
Erhållen ränta	26 717	14 620
Erlagd ränta	-331 617	-292 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	449 738	625 859
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	6 991	50 216
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	277 696	-67 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten	734 425	608 883
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	420 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	420 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-537 719	-532 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-537 719	-532 176
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	196 706	496 707
Likvida medel vid årets början	1 288 902	792 195
Likvida medel vid årets slut	1 485 608	1 288 902



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 368 800	2 115 120
Hyror, laddstolpar	58 400	49 300
Övriga ersättningar	17 382	3 413
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	2
Summa nettoomsättning	2 444 583	2 167 835

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	67 381
Övriga rörelseintäkter	360	0
Återbäring Länsförsäkringar	2 023	2 910
Summa övriga rörelseintäkter	2 383	70 291

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-453 178	0
Reparationer	-32 992	-161 491
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 640	-48 185
Försäkringspremier	-40 104	-39 808
Kabel- och digital-TV	-94 711	-92 310
Serviceavtal	-13 042	-4 026
Obligatoriska besiktningar	-40 999	-27 581
Snö- och halkbekämpning	-37 813	-48 750
Förbrukningsinventarier	-33 969	-8 841
Fordons- och maskinkostnader	-450	-3 136
Vatten	-141 963	-124 175
Fastighetsel	-353 171	-416 418
Sophantering och återvinning	-65 714	-79 549
Förvaltningsarvode drift	-109 284	-93 423
Summa driftskostnader	-1 463 029	-1 147 692



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-4 053
Förvaltningsarvode administration	-73 454	-70 150
Arvode, yrkesrevisorer	-31 250	-24 500
Övriga förvaltningskostnader	-22 151	-5 488
Kreditupplysningar	0	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 179	-7 613
Representation	-500	0
Kontorsmateriel	-6 125	-1 886
Medlems- och föreningsavgifter	-4 970	-4 970
Bankkostnader	-2 491	-2 000
Övriga externa kostnader	-7 599	-868
Summa övriga externa kostnader	-161 718	-121 540

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-51 510	-50 600
Sociala kostnader	-16 071	-14 116
Summa personalkostnader	-67 581	-64 716

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-325 768	-325 768
Avskrivningar tillkommande utgifter	-106 318	-106 320
Avskrivning Installationer	-57 612	-57 612
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-489 698	-489 699

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 614	14 609
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	78	0
Övriga ränteintäkter	25	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 717	14 620



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-361 386	-313 021
Övriga räntekostnader	0	-29
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-361 386	-313 050

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	38 549 225	38 549 225
Mark	5 600 000	5 600 000
Tillkommande utgifter	3 009 809	3 009 809
	47 159 034	47 159 034
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 159 034	47 159 034

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 636 365	-5 310 597
Tillkommande utgifter	-781 781	-675 461
	-6 418 145	-5 986 058

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-325 768	-325 768
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-106 320	-106 320
	-432 088	-432 088

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-6 850 233 -6 418 146****Restvärde enligt plan vid årets slut****40 308 803 40 740 889****Varav**

Byggnader	32 587 092	32 912 860
Mark	5 600 000	5 600 000
Tillkommande utgifter	2 121 710	2 228 029

Taxeringsvärden

Bostäder	53 000 000	53 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**53 000 000 53 000 000***varav byggnader**40 000 000 40 000 000**varav mark**13 000 000 13 000 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	5 500	5 500
Installationer	576 116	996 116
	581 616	1 001 616
Årets anskaffningar		
Avgår bidrag till laddstolpar	0	-420 000
	0	-420 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	581 616	581 616
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-5 500	-5 500
Installationer	-82 515	-24 903
	-88 015	-30 403
Årets avskrivningar		
Installationer	-57 612	-57 612
	-57 612	-57 612
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-5 500	-5 500
Installationer	-140 126	-82 515
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-145 626	-88 015
Restvärde enligt plan vid årets slut	435 990	493 602
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	435 990	493 602

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	365	340
Summa övriga fordringar	365	340

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 516	40 104
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 363	17 850
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 761	23 678
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 970	8 995
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 611	90 627



Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	2 569	5 337
Bankmedel	1 009 438	612 834
Transaktionskonto	473 601	670 731
Summa kassa och bank	1 485 608	1 288 902

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	18 751 510	19 289 229
Nästa års amortering av skulder till kreditinstitut	–537 719	–532 176
Nästa års omförhandling av kortfristiga skulder till kreditinstitut	–11 213 791	–10 512 053
Långfristig skuld vid årets slut	7 000 000	8 245 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Utg.skuld
SBAB	3,53%	2025-02-12	500 000,00
SBAB	3,86%	2025-04-12	3 464 500,00
SBAB	1,06%	2025-05-09	1 432 500,00
SBAB	3,87%	2025-10-13	6 354 510,00
SBAB	0,71%	2026-01-12	7 000 000,00
Summa			18 751 510,00

*Aktuella räntesatser per 2024-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om 6 354 510 kr; 1 432 500 kr; 3 464 500 kr och 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 731	9 527
Upplupna räntekostnader	82 718	52 949
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 748
Upplupna elkostnader	37 294	43 265
Upplupna vattenavgifter	12 067	10 496
Upplupna kostnader för renhållning	5 304	2 388
Upplupna revisionsarvoden	32 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	31 332	30 322
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	177 810	201 562
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	388 255	377 258

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 152 000	22 152 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Elisabeth Christborn

Camilla Green

Ulrika Rehn

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torskog, org. nr 769609-2431

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torskog för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torskog för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

KPMG AB

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 463 029	1 147 692
Övriga externa kostnader	161 718	121 540
Personalkostnader	67 581	64 716
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	489 698	489 699
Finansiella poster	332 646	295 520
Summa kostnader	2 514 672	2 119 168

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Utemiljö grund	59 582	87 022
Utemiljö extra	49 703	6 401
Serviceavtal	13 042	4 026
Obligatoriska besiktningsskostnader	3 499	27 581
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	37 500	0
Snö- och halkbekämpning	37 813	48 750
Rep bostäder utg för köpta tj	0	7 998
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	15 000
Rep installationer utg för köpta tj	0	11 790
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	63 245
Rep install utg för köpta tj Värme	10 221	45 264
Rep install utg för köpta tj Ventilation	12 563	13 063
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 409	0
Rep markytor utg för köpta tj	6 799	5 131
UH huskropp utg för köpta tj	84 435	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	368 743	0
Fastighetsel	353 171	416 418
Vatten	141 963	124 175
Avfallshantering	65 714	79 549
Fastighetsförsäkring	40 104	39 808
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	94 711	92 310
Fastighetsskatt	45 640	48 185
Förbrukningsinventarier	23 315	2 887
Förbrukningsmaterial	10 654	5 954
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	2 900
Övriga kostnader för transportmedel	450	236
Summa driftkostnader	1 463 029	1 147 692

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	2 268 kr/kvm	2 268 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	29	35
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	42	41
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	0
Fastighetsel	156	184
Fastighetsförsäkring	18	18
Fastighetsskatt	20	21
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fjärrvärme	0	0
Frakter transp o försäkringar vid varudistribution	0	0
Förbrukningsinventarier	10	1
Förbrukningsmaterial	5	3
Försäkringsskador	0	0
Hissbesiktning	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	17	0
Obligatoriska besiktningskostnader	2	12
Rep bostäder utg för köpta tj	0	4
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	7
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	28
Rep install utg för köpta tj Ventilation	6	6
Rep install utg för köpta tj Värme	5	20
Rep installationer utg för köpta tj	0	5
Rep markytor utg för köpta tj	3	2
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	1
Serviceavtal	6	2
Snö- och halkbekämpning	17	21
UH bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	37	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	163	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Utemiljö extra	22	3
Utemiljö grund	26	38
Vatten	63	55
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	645,07	506,04

BRF Torskog

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Torskog i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



[illegible]



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860