

BRF Torp

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Org.nr 769608-5617

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inget särskild anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändmål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Torp 1:249 i Lerums kommun med adress Frödingsvägen 7 i Lerum.

Totalt 6 bostadsrättslägenheter med 478 kvm lägenhetsyta. fastighetens totaltyta uppgår till 1.268 kvm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt skattelagen 1999:1229. och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är försäkrad hos bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastighetens taxering år 2024 uppgår till 7.987.000 kronor varav byggnad 6.600.000:- och markvärde 1.387.000:-

I Föreningens årsavgift ingår kostnader för värme, el, vatten, abonnemang för tv och fiber, parkeringsplats, sophantering samt en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring.

Årsavgifterna räknas årligen upp så att de täcker föreningens driftskostnader.

Föreningen arbetar aktivt för att säkerställa en väl fungerande förvaltning och underhåll av fastigheten. Genom att följa vår långsiktiga Underhållsplan har vi kunnat vidtaga åtgärder för att bevara och förbättra vår boendemiljö

Föreningen arbetar efter en Underhållsplan upprättad 2021 av Sustend

Historik fastigheten

Fastighetens byggår är 2003 och följande större underhållsåtgärder har utförts sedan dess:

År 2012 Byte av fasad

År 2016 Tilläggsisolering av vind

År 2020 Ommålning av fasad, fönster, balkong, uteplats

Underhållsåtgärder och händelser under 2024

- * Ny Elmätare i teknikrum
- * Lerums "Lås o Larm" har bytt lås på alla altandörrar
- * Översyn av ventilation OVK
- * Uppgrävning av landet mot gatan och stenläggning samt nya växter
- * Månadsavgiften höjdes med 5% 2024-07 och det beslutades höja ytterligare 7% från 2025-01 med anledning av högre räntekostnader.
- * Fastelavtal har tecknas med Nordic Green tom 2027-09
- * Renovering av trappa o Loftgång, styrelsen beslöt att ta kostnaderna för detta av egna medel

Planerade Underhållsåtgärder och händelser 2025

- * Omläggning av fastränte lån kommer medföra högre räntekostnader under 2025-2026
- * Tvättning av tak samt genomgång av ventilation
- * Inköp av nytt dokumentskåp
- * Målning av friggaboden
- * Del av Trädgårdsskötselen läggs på entreprenad

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ordförande	Ulla Gustafsson
Sekreterare	Jessica Andersson
Ledamot	Kristina Bäckström

Extern Revisorer: Göran Hultin.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskåpåret s början	7
Antal tillkommande medlemmar	2
Antal avgående medlemmar	2
Antal medlemmar vid årets slut	7
Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse genom försäljning ägt rum	

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	440 688	410 343	390 840	390 840
Resultat efter finansiella pos	-127 776	-3 440	-118 547	-49 254
Årsavgift/kvm boyta	922	858	817	817
Belåning/kvm boyta	8 447	8 518	8 579	8 641
Räntekostnad/kvm boyta	240	180	139	135
Soliditet %	59	59	59	59
Sparande per kvm	115	209		
Energikostnad per kvm	255	251		
Räntekänslighet	9%	10%		

Förklaring nyckeltal

Soliditet (%)

Justerat eget kapital / Totalt eget kapital

Skuldsättning

Räntebärande skulder / Kvadratmeter totalyta

Sparande

Årets resultat + avskrivningar+kostnadsfört planerat underhåll / totalyta

Energikostnad

Kostnad för el+vatten+värme / Totalyta

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder / Ett års årsavgifter

Visar hur mycket månadsavgifterna måste höjas med om räntan stiger med 1% procentenhet på Föreningens lån

Upplysning vid förlust

Styrelsen valde att ta kostnaderna för renovering av trappa och loftgång av egna medel under 2024

Styrelsen har nu ett fastelavtal vilket kommer göra elkostnaderna jämnare över tid.

Även en höjning av månadsavgifterna gjordes med 5% per 2025-01-01 och ytterligare en planeras under 2025

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda <u>insatser</u>	fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Vid årets	6 228 900	220 200	-332 509	-3 440
Avsättning fond		18 000	-18 000	
Balanseras i ny räkning				-127 776
Årets resultat				-127 776
Vid årets	6 228 900	238 200	-350 509	-127 776

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämma står följande resultat

Årets resultat	-127 776
Balanserat resultat	-350 509
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-478 285</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond reserveras enligt underhållsplan	24 000
att i ny räkning överföres	-502 285

Brf Torp 1:249

Resultaträkning	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Omsättning	1	440 688	433 423
Summa rörelseintäkter			
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	331 741	237 446
Övriga externa kostnader	3	42 231	37 328
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	81 000	81 000
Summa rörelsekostnader		454 972	355 774
Resultat före finansiella poster		-14 284	77 649
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 774	4 497
Räntekostnader	5	117 266	85 586
Summa resultat från finansiella poster		113 492	81 089
Årets resultat		-127 776	-3 440

Balansräkning

Not

2 024

2 023

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och Mark

6

9 605 411

9 686 411

Summa anläggningstillgångar

9 605 411

9 686 411

Summa materiella anläggningstillgångar

9 605 411

9 686 411

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och uppl intäkter

170

170

Kassa och bank

Kassa och Bank

7

534 219

607 954

Summa omsättningstillgångar

534 389

608 124

Summa tillgångar

10 139 800

10 294 535

Brf Torp 1:249

Balansräkning

Not

2024

2023

Eget kapital och skulder**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

6 228 900

6 228 900

Fond för yttre underhåll

8

238 200

220 200

Summa

6 467 101

6 449 100

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-335 949

-314 509

Avsättning yttre fond

-18 000

-18 000

Årets resultat

-127 776

-3 440

Summa

-481 725

-335 949

Summa eget kapital

5 985 376

6 113 151

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

1 027 500

2 111 818

Summa långfristiga skulder

1 027 500

2 111 818

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

3 010 306

1 959 988

Leverantörskulder

10

83 543

73 750

Upplupna kostnader och

10

33 075

35 828

förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

3 126 924

2 069 566

Summa eget kapital och skulder

10 139 800

10 294 535

Brf Torp

Kassaflödesanalys**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	-14 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	81 000
Summa	66 716
Erhållen ränta	3 774
Erlagd ränta	-117 266

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändringar av rörelsekapital****-46 776**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning av rörelsefordringar	-2 753
Ökning av rörelseskulder	9 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39 735

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
Amortering av lån	-34 000
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-34 000

Årets kassaflöde**-73 735****Likvida medel vid årets början****607 954****Likvida medel vid årets slut****534 219**

Brf Torp 1:249

Noter**Tilägsupplysningar****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovning har upprättats enligt med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag (K2)

Avskrivningsprinciper:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas

Byggnader	Linjär plan	120 år
Förbättringar	Linjär plan	120 år

Not 1 Årsavgifter

	2024	2023
Årsavgifter	440 688	410 343
Försäkringsersättning	0	23 080
Summa	440 688	433 423

Brf Torp 1:249

Org.nr 769608-5617

Not 2 Driftskostnader	2024	2023
Planerat underhåll	63 750	23 128
Löpande underhåll	82 401	32 747
Fiber/kollektiv TV	28 875	29 453
El	104 602	101 347
Vatten	17 361	18 844
Avfallshantering	6 009	5 550
Fastighetsförsäkring	19 209	17 623
Fastighetsskatt	9 534	8 754
Summa	331 741	237 446
Not 3 Övriga Externa kostnader		
Förvaltningsarvode ekonomsk förvaltare	21 000	17 000
Styrelsearvode	12 196	10 096
Medlemsavgifter	2 680	2 680
Revisionsarvode extern revisor	5 000	4 000
Bankkostnader	1 355	1 250
Summa	42 231	35 026
Summa Not 2 + Not 3	373 972	272 472
Not 4 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	9 325 539	9 406 539
Fastighetsförbättringar	279 872	279 872
Summa	9 605 411	9 686 411

Brf Torp 1:249

	2024	2023
Not 5 Räntekostnader		
Räntekostnader fastighetslån	117 266	85 586
Not 6 Byggnader och mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 145 872	11 145 872
Ingående ackumulerade avskrivningar	1 459 461	1 378 461
Årets avskrivningar	81 000	81 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 540 461	1 459 461
Summa materiallla anläggningstillgångar	9 605 411	9 686 411
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde Byggnad	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark	1 387 000	1 387 000
	7 987 000	7 987 000
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	73	4 517
Bankkonto	534 146	603 437
Totalt	534 219	607 954
Not 8 Fond för yttre underhåll		
Vid årets ingång	220 200	202 200
Avsättning enligt stämmobeslut	18 000	18 000
lanspråk enligt stämmobeslut		
Vid årets slut	238 200	220 200

Brf Torp 1:249

Org.nr 769608-5617

Not 9 Skuld till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Skuld	Villkorsändringsdag
Handelsbanken 431917	1,63%	1 084 318	2025-03-30
Handelsbanken 425879	5,00%	961 988	2025-03-30
Handelsbanken 414639	5,15%	964 000	2025-03-30
Handelsbanken 437471	1,43%	1 027 500	2026-03-30
Totalt		4 037 806	

Not 10 Övriga kortfristiga skulder och förutbetalda intäkter

Lerum energi	12 848
Lerums kommun, VA	7 267
Ränta	25 359
Fastighetsavgift	9 389
Förvaltningskostnad	21 000
Revisionsarvode	5 000
Bostadsrätterna	2 680
Summa	83 543
Förutbetalda mån.avgifter	33 075

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar säkerhet för skulder till kreditinstitut

7 500 000

7 500 000

Lerum 2025-04-24

Ulla Gustafsson

Ulla Gustafsson

Jessica Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Göran Hultin

Göran Hultin