

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Toveruds Äng
769635-9954

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Toveruds Äng får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Toveruds Äng på Hammarö, registrerades hos Bolagsverket 2018-02-22. Föreningen är ett privat bostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning. Föreningen äger fastigheten Toverud 1:38 och inflyttning skedde under 2019/2020. Föreningen har sitt säte i Hammarö kommun.

Föreningens fastighet

Byggnaden färdigställdes år 2019 och är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Slutbesiktning av fastigheten skedde 2019. Föreningens byggnader utgörs av 12 st fristående hus som var för sig upplåts med bostadsrätt.

Fastighetsbeteckning: Toverud 1:38, Hammarö Kommun. Adress: Toverud, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124

Den totala boytan (lägenhetsytan) uppgår till 1356 kvm och är fördelat enligt nedan: 12 st bostäder a'113 kvm, varje bostad har även ett förråd på 6,5 kvm

Föreningens medlemmar ansvarar för och sköter egen tomt enligt markplanering.

Föreningen har avtal med nedanstående

Vänerförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Hammarö Kommun	Vatten och avlopp
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 0 och högst 2 suppleanter.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-04-29 haft följande sammansättning:

Fredrik Bergstrand	Ledamot	Ordförande
Fredrik Ekdahl	Ledamot	
Johanna Olsson	Ledamot	
Camilla Evensson	Suppleant	
Johan Giljam	Suppleant	

Valberedning

Malin Skystedt
Hanna Strand

Revisor

KPMG AB, auktoriserad revisor

Valda t.o.m. årsstämman 2025

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

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året utgått med 28 650 kr exkl. sociala avgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2024 bytt leverantör avseende den ekonomiska förvaltningen. Avtal finns nu tecknat med Vänerförvaltning AB.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 22 medlemmar. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 7% från 2024-01-01 på grund av ökade räntekostnader. Årsavgiften kan eventuellt komma att justeras ytterligare under 2025 beroende på det aktuella ränteläget.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2018. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift i 15 år från och med 2019, (2019-2034).

Underhållsplan

I enlighet med föreningens stadgar finns en aktuell underhållsplan upprättad i samarbete med Egeryds.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	914	843	785	779
Resultat efter finansiella poster	-282	-296	-275	-147
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	674	621	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 621	10 732	10 844	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 621	10 732	10 844	0
Räntekänslighet (%)	16	17	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	139	123	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	83	65	0	0
Soliditet (%)	61	61	61	61
Balansomslutning	37 445	37 868	38 234	38 701

Jämförelse mellan 2024 och tidigare år kan vara missvisande på grund av byte av förvaltare.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat 2024. Det negativa resultatet beror främst på höga räntekostnader på föreningens lån. Även avskrivningarna har en kraftig påverkan på föreningens resultat. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. Styrelsen bedömer att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
2023-12-31	23 940 000	705 017	-1 221 434	-295 502	23 128 081
Disposition av föregående års resultat:			-295 502	295 502	0
yttre underhåll		314 000	-314 000		0
Årets resultat				-281 636	-281 636
2024-12-31	23 940 000	1 019 017	-1 830 936	-281 636	22 846 445

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 830 936
årets förlust	-281 636
	-2 112 572

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	314 000
i ny räkning överföres	-2 426 572
	-2 112 572

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	913 982	842 627
Övriga rörelseintäkter		17 019	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		931 001	842 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-199 937	-142 887
Övriga externa kostnader	4	-86 673	-88 341
Personalkostnader	5	-37 651	-21 355
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-462 450	-462 450
Summa rörelsekostnader		-786 711	-715 033
Rörelseresultat		144 290	127 594
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		238	879
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 164	-423 975
Summa finansiella poster		-425 926	-423 096
Resultat efter finansiella poster		-281 636	-295 502
Resultat före skatt		-281 636	-295 502
Årets resultat		-281 636	-295 502

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	36 597 643	37 060 093
Summa materiella anläggningstillgångar		36 597 643	37 060 093
Summa anläggningstillgångar		36 597 643	37 060 093
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	19 175
Övriga fordringar		10 702	20 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 033	35 644
Summa kortfristiga fordringar		56 735	75 139
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		790 730	732 290
Summa kassa och bank		790 730	732 290
Summa omsättningstillgångar		847 465	807 429
SUMMA TILLGÅNGAR		37 445 108	37 867 522

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 940 000	23 940 000
Fond för yttre underhåll		1 019 017	705 017
Summa bundet eget kapital		24 959 017	24 645 017
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 830 936	-1 221 434
Årets resultat		-281 636	-295 502
Summa fritt eget kapital		-2 112 572	-1 516 936
Summa eget kapital		22 846 445	23 128 081
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 560 000	7 560 000
Summa långfristiga skulder		7 560 000	7 560 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 841 800	6 993 000
Leverantörsskulder		85 190	45 608
Övriga skulder		4 185	14 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	107 488	126 667
Summa kortfristiga skulder		7 038 663	7 179 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 445 108	37 867 522

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		144 290	127 595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		462 450	462 450
Erhållen ränta		238	879
Erlagd ränta		-420 036	-408 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		186 942	182 509
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		19 175	-13 769
Förändring av kortfristiga fordringar		-772	2 446
Förändring av leverantörsskulder		39 582	13 456
Förändring av kortfristiga skulder		-35 288	50 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten		209 639	235 499
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-151 200	-151 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-151 200	-151 200
Årets kassaflöde		58 439	84 299
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		732 290	647 992
Likvida medel vid årets slut		790 729	732 291

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan med 314 000 kr. Enligt föreningens stadgar har också en underhållsplan upprättats och följs därefter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Tillgång	Procent
Byggnad	1,57%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning

per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	824 328	759 528
Kallvatten	89 046	83 094
Administrationsavgift	600	0
Öresutjämning	8	5
	913 982	842 627

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsel	6 020	5 601
Vatten	105 994	82 828
Sophämtning	30 629	25 582
Fastighetsförsäkring	31 241	32 047
Övrigt		0
Reparation och underhåll	11 153	4 709
Samfällighetsavgift	7 800	7 800
Fastighetsavgift/skatt	0	-15 680
Fastighetsskötsel	3 297	0
Snöröjning	598	0
Kabel-TV	3 205	0
	199 937	142 887

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	525
Datakommunikation	1 417	6 482
Förvaltningsarvode	54 127	53 073
Revisionsarvode	23 688	13 750
Bankkostnader	40	6 022
Övriga externa tjänster	0	8 489
Övrig administration	4 924	0
Diverse övriga kostnader	915	0
IT-kostnad	1 562	0
	86 673	88 341

Not 5 Styrelsearvode

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	28 650	16 250
Sociala kostnader	9 001	5 105
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	37 651	21 355

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 890 000	38 890 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 890 000	38 890 000
Ingående avskrivningar	-1 829 907	-1 367 457
Årets avskrivningar	-462 450	-462 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 292 357	-1 829 907
Utgående redovisat värde	36 597 643	37 060 093
Taxeringsvärden byggnader	16 871 000	16 508 000
Taxeringsvärden mark	8 280 000	5 796 000
	25 151 000	22 304 000
Bokfört värde byggnader	27 677 643	28 140 093
Bokfört värde mark	8 920 000	8 920 000
	36 597 643	37 060 093

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar fastighetsförsäkring	38 318	34 081
Förutbetalda IT-kostnader	0	1 563
Förvaltningsarvode	7 715	0
	46 033	35 644

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek	3,33	2025-02-15	151 200	6 841 800
Nordea Hypotek	1,65	2026-02-18	0	7 560 000
			151 200	14 401 800

Avgår kortfristig del -6 841 800

Långfristig del 7 560 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 13 645 800 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
El	438	0
Sophämtning	7 843	0
Förskottsavgifter	59 293	74 507
Övriga upplupna kostnader	0	18 494
Upplupen ränta	39 794	33 666
Påminnelseavgifter	120	0
	107 488	126 667

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 120 000	15 120 000
	15 120 000	15 120 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera.

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Fredrik Bergstrand
Ledamot

Fredrik Ekdahl
Ledamot

Johanna Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Oskar Forsberg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 april 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(143153 byte)

SHA-512: 88c02655608c82b982ca7f5d74281cc232227

976a85bcaef7b2a2e94c6e55fe936ed68b6fdc5ab4dff9

713b7ecb3b85638c6208e88b2886956350158f6ddabb5

Underskrifter

2025-04-07 22:19:22 (CET)



Fredrik Bergstrand, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-08 07:30:13 (CET)



Fredrik Ekdahl, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-08 10:22:09 (CET)



Johanna Olsson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 11:04:43 (CET)



Oskar David Georg Forsberg, KPMG

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

220f41e9333611a31f5614f8bac82ef82f007c338d20b474aba8641e661ba84f9673a411b602025ca3912e4b9087c260f6c2147475fa30f6b1447b19a0ec77e9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.