

ÅRSREDOVISNING 2024

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Torborg (org. nr 702002-3557) får härmed avge redovisning över föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Ulf Hallén
Jessica Winqvist
Robert Mats
Charlotte Öberg

ordförande
sekreterare

Styrelsesuppleanter

Bo Lindvall
Albin Bjurvall

Revisorer

Darrell Aycock
Maria Lagerstam

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-18.

Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden.

Under året har en bostadsrätt bytt ägare.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kakelugnen 6. På fastigheten finns ett bostadshus vilket byggdes 1913.

Föreningen upplåter 21 lägenheter, fördelade på 16 bostadsrätter, och 2 lokaler med hyresrätt. Den sammanlagda boytan, upplåten med bostadsrätt, är 1 318 kvm. Totalytan, inklusive lokaler, är 1 412 kvm.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Som tilläggsförsäkring finns s k styrelseansvarsförsäkring.

Administration / skötsel

Den ekonomiska förvaltningen av fastigheten har skötts av Upplands Brf-Service AB. Trappstädning har utförts av Skyclean.

Händelser under året

Föreningen har erhållit ersättning från försäkringsbolaget på grund av inträffad vattenskada.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift kr / m ² boendeyta	595	595	595	595	545
Belåning i kr / m ² boyta	872	1 188	1 528	1 540	1 826
Belåning i relation till totalintäkt	0,9	1,4	1,9	2,0	2,4
Räntekostnad i % av totalintäkt	4,0%	4,0%	2,7%	2,8%	3,4%
Nettoomsättning	1 100	1 077	1 050	1 038	1 000
Rörelseresultat	87	194	186	86	186
Resultat efter finansnetto	40	151	147	159	54
Balansomslutning	5 429	5 826	6 117	5 977	6 235
Soliditet (eget kapital / totalt kapital)	74 %	68 %	62%	61 %	56 %
Skuld kr / m ² totalarea	814	1 109			
Sparande	252	330			
Räntekänslighet	1,5%	1,9%			
Energikostnad kr per kvm totalyta	265	248			
Årsavgiftens* andel i % av totala intäkter	63%	72%			

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning:	Intäkter enligt not 1.
Årsavgift*:	Årsavgift + intäkter internet
Sparande:	Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar) per kvm totalarea.
Räntekänslighet:	Lån dividerat med årsavgifter*. Visar hur mycket årsavgiften kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.
Energikostnad:	El, värme och vatten.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgift	Uh-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kap
Belopp vid årets ingång	136 300	2 585 421	310 660	279 948	492 129	150 527	3 954 085
Resultatdisposition enligt föreningsstämma							
Avsättning underhållsfond				28 250	-28 250		
Anspråktagande underhållsfond							
Balanseras i ny räkning					150 527	-150 527	
Årets resultat						40 030	40 030
Belopp vid årets utgång	136 300	2 585 421	310 660	307 298	614 406	40 030	3 994 115

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att tidigare års balanserade överskott	492 129
jämte årets överskott	150 527
	<u>642 656</u>
behandlas så att till underhållsfonden föres	28 250
I ny räkning föres	<u>614 406</u>
	<u>642 656</u>

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 099 572	1 077 396
Erhållet skadestånd		0	57 618
Försäkringsersättning		<u>151 952</u>	<u>0</u>
		1 251 524	1 135 014
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetsskötsel och städning		-48 175	-52 195
Reparationer och underhåll		-224 457	-22 156
Taxebundna kostnader		-413 072	-382 042
Övriga driftskostnader		-71 343	-80 997
Fastighetsskatt		-49 870	-49 214
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		<u>-41 865</u>	<u>-38 445</u>
		-848 782	-625 049
Avskrivningar			
Byggnader	3	-303 405	-303 405
Maskiner och Inventarier	4	<u>-12 643</u>	<u>-12 643</u>
		-316 048	-316 048
Rörelseresultat		86 694	193 917
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 375	2 490
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-49 039</u>	<u>-45 880</u>
		-46 664	-43 390
Årets resultat		40 030	150 527

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Matriella Anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	4 586 894	4 890 299
Inventarier	4	<u>12 641</u>	<u>25 284</u>
		4 599 535	4 915 583

Summa anläggningstillgångar

4 599 535

4 915 583

Omsättningstillgångar

Kortfristiga Fordringar

Årsavgiftsfordringar		10 048	0
Övriga fordringar	5	41 743	41 598
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter.	6	<u>17 633</u>	<u>10 825</u>
		69 424	52 423

Kassa och Bank

Handelsbanken		<u>760 164</u>	<u>857 842</u>
		760 164	857 842

Summa omsättningstillgångar

829 588

910 265

SUMMA TILLGÅNGAR

5 429 123

5 825 848

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		136 300	136 300
Uppskrivningsfond		2 585 421	2 585 421
Upplåtelseavgift		310 660	310 660
Underhållsfond		<u>307 298</u>	<u>279 048</u>
		3 339 679	3 311 429

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		614 406	492 129
Årets resultat		<u>40 030</u>	<u>150 527</u>
		654 436	642 656

Summa eget kapital

3 994 115

3 954 085

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	<u>398 272</u>	<u>0</u>
		398 272	0

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld	7	751 232	1 566 428
Leverantörsskulder		7 811	14 572
Övr kortfristiga skulder		8 802	8 802
Förutbetalda avgifter och hyror		108 519	121 182
Pågående renovering av bostadshus		60 000	60 000
Upplupna kostnader	8	<u>100 372</u>	<u>100 779</u>
Summa kortfristiga skulder		1 036 736	1 871 763

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 429 123

5 825 848

19

KASSAFLÖDESANALYS

		2024	2023
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	Not 9	1 076 861	1 072 731
Erhållet skadestånd		0	57 618
Försäkringssersättning		151 952	0
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	Not 10	-863 267	-596 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalning av räntor		365 546	534 162
Erhållen ränta		2 375	2 490
Erlagd ränta		-48 675	-49 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten		319 246	487 610
Investeringsverksamheten			
Förändring finansiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-416 924	-446 924
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-416 924	-446 924
Årets kassaflöde		-97 678	40 686
Likvida medel vid årets början		857 842	817 156
Likvida medel vid årets slut		760 164	857 842

Noter**Redovisningsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

	Kostnad	Utfört år		
Byggnad	2 738 493		100 år	100 år
Fastighetsupprustning	1 762 774	1993	33,3 år	33,3 år
Fasadrenovering	1 487 500	2002	35 år	35 år
Staket / Stödmurar	120 500	2003	50 år	50 år
Skorstensrenovering	315 544	2004-2005	40 år	40 år
Fjärrvärmecentral	355 000	2007		
Takrenovering	358 117	2012	15 år	15 år
Fönsterrenovering	644 834	2012	15 år	15 år
Renovering tvättstuga	176 956	2014	15 år	15 år
Hissrenovering	551 000	2014-2015	30 år	30 år
Fönsterrenovering	518 319	2017	15 år	15 år
Stamrenovering	<u>387 556</u>	2022	10 år	10 år
Summa byggnad	9 416 593			

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 630 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde för bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen uppgår statlig fastighetsskatt till 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

Not 1**Nettoomsättning**

	2024	2023
Årsavgifter	784 556	784 556
Lokalhyror	269 487	247 311
Avgifter fiberanslutning	28 608	28 608
Avgifter andrahandsuthyrning	9 460	9 460
Fastighetsskatt	<u>7 461</u>	<u>7 461</u>
Summa	1 099 572	1 077 396

Not 2	2024	2023
Rörelsens kostnader		
Fastighetsskötsel och städning		
Städning, extern	26 900	20 300
Snöröjning	0	3 985
Entrémattor	11 026	10 490
Hissbesiktning	0	4 670
Trädgård	1 498	6 928
Byte sopkärl	4 803	4 569
Städ- o övrigt förbrukningsmtrl	<u>3 948</u>	<u>1 253</u>
	48 175	52 195
Reparationer och underhåll		
Tvättstuga	10 613	0
Värmeanläggning	5 292	5 120
El	7 811	12 361
Hiss	4 989	4 675
Försäkringsskador	<u>195 752</u>	<u>0</u>
	224 457	22 156
Taxebundna kostnader		
El	48 184	59 804
Värme	243 358	225 125
Vatten	81 958	65 568
Sophämtning	29 412	22 728
Källsortering	<u>10 160</u>	<u>8 817</u>
	413 072	382 042
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie, (f.f.d. 30 april)	39 753	48 893
Bredband Tele2 + Sthlms Stadsnät	<u>31 590</u>	<u>32 104</u>
	71 343	80 997
Fastighetsskatt	49 870	49 214
Övriga förvaltningskostnader och rörelsekostnader		
Förvaltningsarvode	23 500	23 125
Övriga förvaltningskostnader	10 065	6 975
Bankkostnader	2 619	2 615
Medlemsavgifter till organisationer	<u>5 681</u>	<u>5 730</u>
	41 865	38 445
Summa rörelsens kostnader	848 782	625 049

69

Not 3

Byggnader och mark

	2024	2023
Vid årets början	9 674 593	9 674 593
Investeringar under året	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>9 674 593</u>	<u>9 674 593</u>
Ingående avskrivningar	-4 784 294	-4 480 889
Årets avskrivningar enligt plan	-303 405	-303 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 087 699</u>	<u>-4 784 294</u>
Utgående redovisat värde	4 586 894	4 890 299
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	258 000	258 000

Taxeringsvärde

	2024	2023
Byggnad	18 034 000	18 034 000
Mark	<u>44 345 000</u>	<u>44 345 000</u>
	62 379 000	62 379 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	60 000 000	60 000 000
Lokaler	<u>2 379 000</u>	<u>2 379 000</u>
	62 379 000	62 379 000

Not 4

Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde	93 246	93 246
Årets inköp, tvättutrustning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>93 246</u>	<u>93 246</u>
Ingående avskrivningar	-67 962	-55 319
Årets avskrivning	-12 643	-12 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-80 605</u>	<u>-67 962</u>
Utgående planenligt restvärde	12 641	25 284

Not 5

Övriga fordringar

Skattekontot	6 011	5 210
Skattefordringar	<u>35 732</u>	<u>36 388</u>
	41 743	41 598

Not 6

	2024	2023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkringspremie	12 606	8 239
Bredband2	2 322	0
Siemens building	<u>2 705</u>	<u>2 586</u>
	17 633	10 825

Not 7

Skulder till kreditinstitut		Villkors- ändringsdag	Belopp 2024	Amort	Belopp 2023
Långgivare, lånenr	Ränta				
Stadshypotek, 799841	3,30%	2025-04-01	398 272	4 328	402 600
Stadshypotek, 799842	3,30%	2025-04-01	238 732	2 596	241 328
Stadshypotek, 685777	4,29%	2026-03-01	512 500	410 000	922 500
Summa skulder till kreditinstitut			1 149 504	416 924	1 566 428
Kortfristig del av långfristig skuld			751 232		1 566 428

Enligt direktiv i ÄRL redovisas lån som förfaller under nästkommande verksamhetsår som kortfristig skuld. Därför redovisas lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknad amortering. Lån som förfaller nästa år villkorsändras och omsätts i nya lån.

Not 8

	2024	2023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Stadshypotek, upplupen ränta	2 260	1 896
Fortum / Ellevio, el	3 407	5 037
Stockholm Exergi, fjärrvärme	31 920	35 338
Stockholm Vatten	13 669	10 956
Stockholm Avfall	4 902	3 788
Fastighetsägarna	2 540	2 205
Skyclean	2 900	3 125
Telavox	143	179
Övrigt	15 000	15 000
Handelsbanken	131	130
Upplands Brf-Service avseende 2023	0	23 125
Upplands Brf-Service avseende 2024	<u>23 500</u>	<u>0</u>
	100 372	100 779

Not 9

	2024	2023
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster		
Inbetalda årsavgifter och hyror	1 099 572	1 077 396
Förändring av förutbetalda årsavgifter och hyror	-12 663	-4 665
Förändring av årsavgiftsfordringar	<u>-10 048</u>	<u>0</u>
	1 076 861	1 072 731

Not 10

	2024	2023
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen		
Driftskostnader, inkl fastighetsskatt	-582 460	-564 448
Underhållskostnader	-224 457	-22 156
Övriga externa kostnader	-41 865	-38 445
Arvoden inkl arbetsgivaravgifter (personalkostnader)	0	0
Förändring rörelseskulder avseende drift, underhåll, övriga externa kostnader och skatt.	<u>-14 485</u>	<u>28 862</u>
	-863 267	-596 187

Not 11

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar (8 stycken)

Eventualförpliktelser

2024

2023

3 934 011

Inga

3 934 011

Inga

Stockholm

2025 - 04 - 27



Ulf Hallén




Robert Mats

Charlotte Öberg



Jessica Winqvist

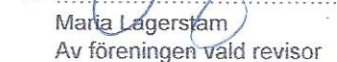
Vår revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den

2025 05 - 13



Darrell Aycock

Av föreningen vald revisor

Maria Lagerstam

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Avseende brf Torborg (org.nr 70202-2357)

Undertecknade av föreningsstämman tillsatta revisorer har granskat brf Torborgs räkenskaper för 2024-01-01 – 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har granskat fakturor, verifikationer och annat underlag av betydelse och därvid funnit att underlagen är vederbörligen dokumenterade, attesterade och arkiverade i god ordning. Vi har härigenom kunnat kontrollera att bokföringen stämmer med vad som anges på underlagen. Vi bekräftar även att årsredovisningen väl avspeglar föreningens resultat och balans per bokslutsdagen.

Vi tillstyrker därför:

- 1 att resultat- och balansräkning fastställs.
- 2 att årets resultat behandlas i enlighet med styrelsens förslag.
- 3 att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024.

Stockholm 2025 - 05 - 13



Darrell Aycock



Maria Lagerstam