

ÅRSREDOVISNING FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TOR

775500-1959

RÄKENSKAPSÅRET

2024

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tor får härmed avge följande berättelse för föreningens verksamhet för år 2024.

Under 2024 har styrelsen genomfört 6 st möten där verksamhetsfrågor behandlats.

Under 2024 vi haft fokus på att jobba med underhållet samt reparera akuta skador som uppkommit.

Största kostnaden har varit för reparation av vattenservice samt värme och vattensystemet.

Totalt har ca 225 000 kr gått till reparationer och underhåll under året.

På grund av akuta och kostsam åtgärd för byte av vattenservicen har föreningen skjutit på ett flertal planerade åtgärder som senareläggs till 2025 -2028.

Det kommer därför finnas ett fortsatt behov av investeringar under kommande år 2025-2028.

För att nämna några: Akut är el-service och elcentral som behöver bytas ut. Sedan följer ett antal åtgärder på behovslistan: Installation av solceller slutföras, trasiga balkongdörrar och fönster bytas eller renoveras, bygga ett bättre utrymme för soptunnor, installera ett nytt låsningssystem för entrédörrar, installera snöras skydd vid vissa balkonger, balkonger behöver målas

Om åtgärderna kan fördelas över en period av 3 – 4 år kan ett eventuellt lånebehov undvikas. Om föreningen snabbt vill åtgärda ovan nämnda delar kommer föreningen att behöva låna pengar,

Under årsmötet 2024 beslutades att från och med mars 2025 att en 8% hyreshöjning genomförts för att vi finansiellt ska kunna hantera dessa investeringar och ökade kostnader generellt. Den nya budgeten för 2025 har tagit hänsyn till denna hyreshöjning.

Styrelse:

Ulf Borbos, ordförande
Ann-Christine From
Birgitta Lindfors
Joel Björtoft
Anita Karlsson-Forsberg

Suppleant
Sofia Berglund

Revisorer
Birgitta Osmund/Eriksson

Trappstädning
Birgitta Lindfors

Ekonomi

Uppgifter om taxeringsvärde återfinns på balansräkningen. Beträffande den ekonomiska ställningen i övrigt hänvisas till resultat- och balansräkning Styrelsen föreslår att årets underskott balanseras i ny räkning.

Bostadsrättsföreningen TOR

Org. Nr 775500-1959

2 (10)

Beträffande den ekonomiska ställningen i övrigt hänvisas till Resultat- och Balansräkning. Föreningen har sitt säte i Torsåker.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	754	754	758	758
Resultat efter finansiella poster	-143	-239	-198	205
Soliditet(%)		16,75%	26,00%	30,34%

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång		0	124112	525245	-238960	410397
Disposition av föregående års resultat:				-238960		0
Reservering: Årets Resultat						
Belopp vid årets utgång			128031	286285	-142865	271451

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stpende vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	286285
årets förlust	-142865
	143420
disponeras så att i ny räkning överföres	143420

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

Bostadsrättsföreningen TOR
Org. Nr 775500-1959

3 (10)

RESULTATRÄKNING	Not	2024	2023
Rörelseintäkter m m.			
Årsavgifter		767984	766034
Hysesrabatter, skötsel	3	-30274	-28500
Övriga rörelseintäkter		15666	16326
Summa rörelseintäkter m m		753376	753860
Rörelsekostnader			
Löpande underhåll	1	-248191	-321141
Driftskostnader	2	-417768	-455948
Avskrivningar av materiella anläggningst	4	-163684	-163683
Summa Rörelsekostnader		-829643	-940772
Rörelseresultat		-76267	-186912
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5	10
Räntekostnader		-62685	-48140
Summa finansiella poster		-62680	-48130
Resultat efter finansiella poster		-138947	-235042
Bokslutsdispositioner			
Förändring av underhållsfonder		-3918	-3918
Summa bokslutsdispositioner		-3918	-3918
Resultat före skatt		-142865	-238960
Årets resultat		-142865	-238960

Bostadsrättsföreningen TOR
Org. Nr 775500-1959

4 (10)

BALANSRÄKNING	Not	2024	2023
----------------------	------------	-------------	-------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	1705354	1867551
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	1487
Summa materiella anläggningstillgångar		1705354	1869038
 Summa anläggningstillgångar		 1705354	 1869038

Omsättningstillgångar

Kassa och bank			
Bank		13533	480803
Fondkonto	*	100000	100000
Skattekontot		403	393
kundfordringar		0	0
Summa kassa och bank		113936	581196

Summa omsättningstillgångar

Summa tillgångar	1819290	2450234
-------------------------	----------------	----------------

* Fond värde 2024-12-31 107.435:46

Bostadsrättsföreningen TOR
Org. Nr 775500-1959

5 (10)

BALANSRÄKNING	Not	2024	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundfond		128031	124112
Summa Bundet eget kapital		128031	124112
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		286285	525245
Årets resultat		-142866	-238960
Summa fritt eget kapital		143419	286285
Summa eget kapital		271450	410397
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1452525	1604285
Summa långfristiga skulder		1452525	1604285
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder		53537	402038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	41778	33514
Summa kortfristiga skulder		95315	435552
SUMMA EGET KAPITAL och skulder		1819290	2450234

NOTER

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not ställda säkerheter

	2024	2023
Fastighetsinteckning	2115000	2115000

Not 1 Löpande underhåll

	2024	2023
Byggnadsarbeten in-utvändigt	4693	313796
Vinterarbeten snöröjning	23181	0
Trädgårdsarbeten	15410	794
vvs-arbeten	109624	0
Elarbeten	13559	0
Tvättutrustning	9644	6552
Köpta tjänster	72080	
	248191	321142

Bostadsrättsföreningen TOR
Org. Nr 775500-1959

7 (10)

Not 2 Driftskostnader	2024	2023
Förbrukningsmaterial	699	760
Fastighetsskatt	8513	7904
Sophämtning	27478	25082
Extra vinterarbeten	0	6750
Fastighetsförsäkring	58296	57459
Vattenavgifter	58959	69507
Elavgifter	213397	238888
Administation	5538	5835
Förvaltningsarvoden	44888	43763
	417768	455948

Not 3 Anställda och personalkostnader	2024	2023
--	-------------	-------------

Antal styrelseledamöter

Kvinnor	2	2
Män	3	3

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare och trappstädning	30274	28500
Sociala avgifter och Fora	0	0

Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	30274	28500
---	--------------	--------------

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggnings tillgångar	2024	2023
---	-------------	-------------

Fastighet	162197	162197
Inventarier	1487	1486
	163684	163683

Not 5 Byggnader och mark	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2386750	2386750
Bergsvärmen	700000	700000
Solcellerna	135681	146118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3222431	3232868
Årets avskrivningar	-1517077	-1365317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1517077	-1365317
Utgående redovisat värde	1705354	1867551

Not 6 Inventarier	2022	2022
Ingående anskaffningsärenden	230314	230314
Ingående avskrivningar	-230314	-228827
	0	1487
Utgående redovisat värde	1705354	1869038

Taxeringsvärde byggnader	1958000	1958000
Taxeringsvärde mark	483000	483000
	2441000	2441000
Brandförsäkring: Fullvärdesförsäkring		

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,06%	293625	347925
Stadshypotek	2,11%	848100	867860
Stadshypotek	4,56%	310800	388500
		1452525	1604285

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Förskottsbetalda hyror	40462	30882
Leverantörsskulder	53537	402038
Skatteskuld	1316	2632
	95315	435552

Hofors 2025 -08-20


Ulf Borbos
Ordförande

Ann-Christine From




Birgitta Lindfors

Joel Blomhoff



Anita Karlsson-Forsberg



Min revisionsberättelse har lämnats 2025 -03-05



Birgitta Osmund-Eriksson

BUDGET 2025

INTÄKTER

Avgifter	780000
Lokal hyror	20200
Hyror garagen	20200
Hyra p-platserna	16000
Rabatter Städ/vakt.	-32000

Summa intäkter **804400**

KOSTNADER

Räntor	63000
Avskrivningar/amortering	164000
Summa	227000

Driftskostnader

Underhåll	100000
Förbrukningsmaterial	3000
Sophämtning	28000
Snöröjning	20000
Fastighetsförsäkring	58500
Fastighetsskatt	8550
Vattenavgifter	58000
Elavgifter	225000
Administration	6000
Förvaltningsarvode	45000
Summa	552050

Resultat **25 350**

BRF TOR

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Tor

Jag har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Vi tillstyrker

att resultat och balansräkning fastställs

att årets förlust balanseras i ny räkning samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Torsåker 2025 - 03-05



Birgitta Osmund/Eriksson