

Årsredovisning

Brf Tors & Lokes
Org nr: 769636-5431

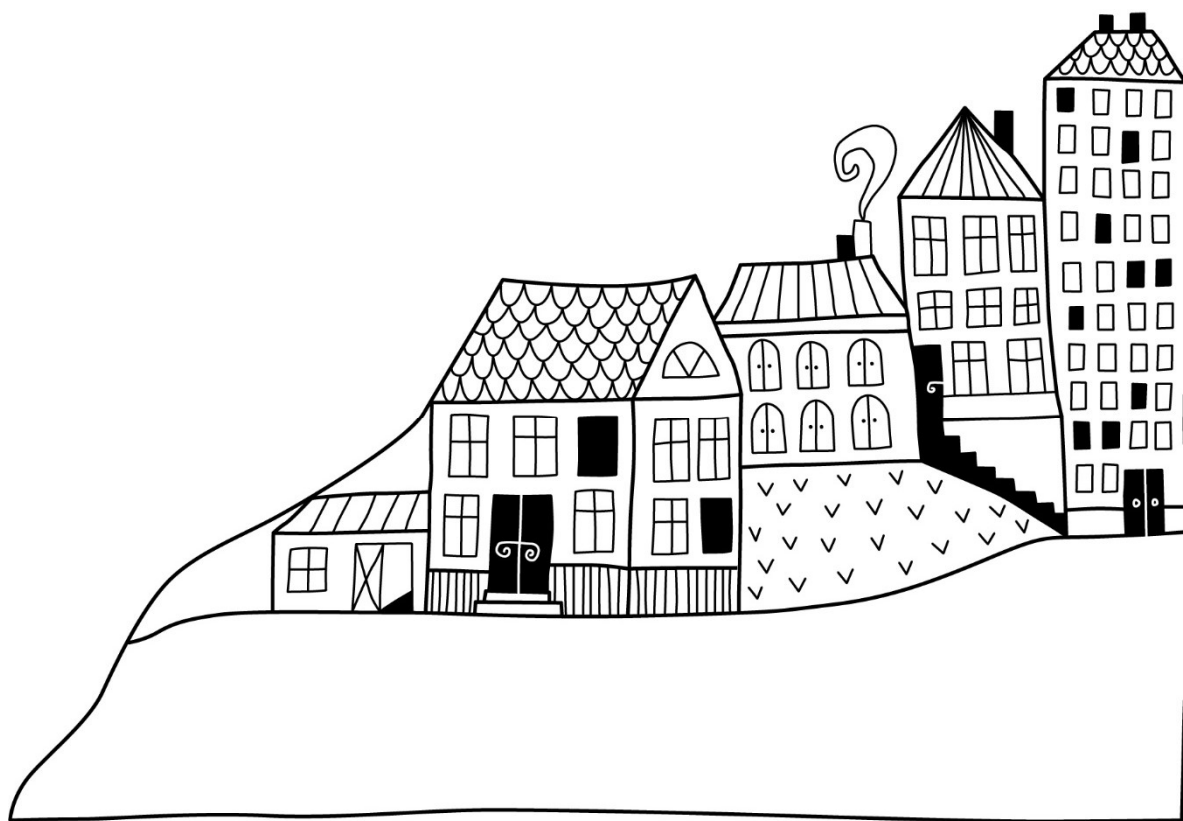
2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tors & Lokes 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 har sitt säte i Krokoms Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-09.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för reparationer, och räntor samt advokatkostnader vid förlikning av tvist.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för reparationer p.g.a. en vattenskada. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. ett av de största lånen har satts om till högre ränta. Årets resultat jämfört med budget har minskat med 600 tkr främst p.g.a. ökade kostnader för advokatkostnader samt kostnader för vattenskadan. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 201% till 73%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -686 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 183 m², vilket motsvarar 3,6 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Ås-Hov 1:216 i Krokoms Kommun. På fastigheten finns 18 byggnader med 72 lägenheter och 11 uthyrningslokaler uppförda samt 1 komplementbyggnad för drift, tvättstuga och hyreslokal. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastigheternas adress är Tors väg 4-86 och Lokes väg 2-78 i Ås.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Upplåtna med bostadsrätt
1 r.o.k	6	
2 r.o.k	14	
3 r.o.k	21	
4 r.o.k	12	
Summa	53	3 687 kvm

Standard	Antal	Upplåtna med hyresrätt
1 r.o.k	2	
2 r.o.k	6	
3 r.o.k	11	
Summa	19	1 212 kvm

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	11
Garage	40
P-platser	56
Total tomtarea:	23 316 kvm
Total bostadsarea:	4 898 kvm
Total lokalarea:	235 kvm
Årets taxeringsvärde	61 228 000
Föregående års taxeringsvärde	52 834 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Valhalls SFF tillsammans med Samfälligheterna Balder, Oden och Tre Gudar samt Krokoms kommun, Förskolan Hjärtat och enskilda villaägare. Samfälligheten förvaltar Röstavägen inklusive gatubelysning, områdets tillfartsgator inklusive gatubelysning, gång- och cykelvägar inklusive gatubelysning, områdets grönytor inklusive Odenplan och lekplatsen, fiberlösning för boende inom samfälligheterna Balder, Oden och Tre Gudar samt kolonilotter.

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 522 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Årets kostnader för planerade byten av ersättningskomponenter uppgår till 255 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 11 oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 2 379 tkr per år för de närmaste 10 åren inklusive byte av ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 23 kr/m².

Årets utförda åtgärder för komponenter tkr

Byte värmekulvert	116
Byte del av fasad	55
Byte balkong	84
Summa	255

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ragnar Fredholm	Ordförande	2025
Tomas Navratil	Vice ordförande	2025
Jennie Öwre	Ledamot	2025
Andreas Eriksson	Ledamot	2025
Stig Rennerström (utträtt 2024-09-15)	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Victor Lindelöf	Auktoriserad revisor	2025
Ingrid Gunnarsson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Greger Bringsaas	2025
Sofia Elofsson Hillerström	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har tvisten gällande stämpelskatten lösts och parterna har nått en förlikning vilken har reglerats. Efter full ersättning från försäkringsbolaget kommer föreningen att betala nettobeloppet om 231 tkr för stämpelskatt, vilket kommer göras i februari 2025, samt har belastats med advokatkostnader om 486 tkr.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat för räkenskapsåret, det beror till stor del på de höga avskrivningskostnaderna vilka inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen har också haft en pågående tvist och advokatkostnaderna belastar resultatet. Ett av föreningens större lån sattes om till högre ränta i slutet av år 2023 och vi ser effekterna av det under 2024. Kostnader för reparationer har också varit högre än beräknat p.g.a. en vattenskada. Trots det så visar föreningen en stabil likviditet tack vare genomförda avgifts- och hyreshöjningar och att styrelsen aktivt jobbar med att hålla onödiga kostnader nere. Då föreningen har nått förlikning i tvisten med ombildningskonsulten så har även advokatkostnaderna slutreglerats. Räntan på lånet i fråga har även sjunkit med över 2% i slutet av 2024 vilket kommer att ge positiv effekt under 2025.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 12%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår till 783 kr/m²/år. I begreppet ingår inte andra obligatoriska avgifter.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 152	4 383	4 152	668
Rörelsens intäkter	5 257	4 395	4 179	668
Resultat efter finansiella poster*	-1 974	-1 446	268	38
Årets resultat	-1 974	-1 446	268	38
Resultat exkl avskrivningar	-697	-261	729	105
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-817	-489	729	105
Balansomslutning	60 914	64 468	60 029	59 594
Årets kassaflöde	-1 985	47	656	1 844
Soliditet %*	46	44	48	48
Likviditet %	6	19	19	43
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	58	55	52	54
Avgifts- hyresbortfall %	0,8	1,3	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	783	661	604	100
Driftkostnader kr/kvm	620	555	432	57
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	620	483	432	57
Energikostnad kr/kvm*	275	305	198	46
Underhållsfond kr/kvm	20	0	13	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	20	38	-	-
Sparande kr/kvm*	-108	28	122	18
Ränta kr/kvm	173	111	83	12
Skuldsättning kr/kvm*	5 750	6 013	4 930	4 980
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 768	8 124	8 123	8 205
Räntekänslighet %*	9,76	12,44	13,4	82,1

* obligatoriska nyckeltal



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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 028 701	602 906	0	306 477	-1 445 766
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 445 766	1 445 766
Reservering underhållsfond			120 000	-120 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	445 151	819 849			
Årets resultat					-1 974 243
Vid årets slut	29 473 852	1 422 755	120 000	-1 259 289	-1 974 243

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 139 289
Årets resultat	-1 974 243
Årets fondreservering enligt stadgarna	-120 000
Summa	-3 233 532

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 233 532

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	5 151 523	4 382 942
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 434	11 589
Summa		5 256 957	4 394 531
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 702 770	-3 316 472
Övriga externa kostnader	Not 5	-981 218	-521 630
Personalkostnader	Not 6	-175 684	-165 435
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 277 641	-1 184 515
Övriga rörelsekostnader		-54 113	0
Summa rörelsekostnader		-6 191 426	-5 188 052
Rörelseresultat		-934 469	-793 522
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 705	10 644
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 052 478	-662 888
Summa finansiella poster		-1 039 774	-652 244
Resultat efter finansiella poster		-1 974 243	-1 445 766
Årets resultat		-1 974 243	-1 445 766



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	59 928 627	60 773 528
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		22 700	0
Summa materiella anläggningstillgångar		59 951 327	60 773 528
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	25 000
Summa anläggningstillgångar		59 951 327	60 798 528
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		106 539	59 798
Övriga fordringar		92 802	888 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	201 048	173 840
Summa kortfristiga fordringar		400 388	1 122 213
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	561 817	2 546 911
Summa kassa och bank		561 817	2 546 911
Summa omsättningstillgångar		962 206	3 669 124
Summa tillgångar		60 913 533	64 467 652

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	30 896 607	29 631 607
Fond för yttre underhåll	120 000	0
Summa bundet eget kapital	31 016 607	29 631 607
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 259 289	306 477
Årets resultat	-1 974 243	-1 445 766
Summa fritt eget kapital	-3 233 532	-1 139 289
Summa eget kapital	27 783 075	28 492 318
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	12 375 000
Övriga långfristiga skulder	Not 12	4 726 094
Summa långfristiga skulder	16 311 245	17 101 094
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	17 083 474
Leverantörsskulder		78 061
Skatteskulder		416 778
Övriga skulder	Not 13	36 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 258 947
Summa kortfristiga skulder	16 819 213	18 874 240
Summa eget kapital och skulder	60 913 533	64 467 652

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-934 469	-793 522
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 277 641	1 184 515
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	54 113	
	397 284	390 993
Erhållen ränta	12 705	10 644
Erlagd ränta	-1 120 449	-548 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-710 457	-146 818
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	721 824	33 668
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-696 898	-155 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-685 531	-268 458
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	25 000	0
Investeringar i byggnader och mark	-486 853	-5 610 066
Investeringar i pågående byggnation	-22 700	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-484 553	-5 610 066
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 290 161	-150 276
Upptagna lån	-789 849	4 882 344
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	1 265 000	1 193 588
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-815 010	5 925 656
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 985 094	47 132
Likvida medel vid årets början	2 546 911	2 499 779
Likvida medel vid årets slut	561 817	2 546 911

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, elinstallationer	Linjär	23
Byggnader, entrépartier	Linjär	30
Byggnader, fasad	Linjär	45
Byggnader, fönster	Linjär	50
Byggnader, stomme	Linjär	100
Byggnader, tak	Linjär	45
Byggnader, tvättstugeutrustning	Linjär	15
Byggnader, vatten och avlopp	Linjär	60
Byggnader, ventilation	Linjär	30
Byggnader, värmesystem	Linjär	44
Markinventarier	Linjär	20

Markvärdet 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	2 885 986	2 367 251
Hyror, bostäder	1 420 846	1 398 421
Hyror, lokaler	275 530	247 204
Hyror, garage	215 499	258 259
Hyror, p-platser	122 853	41 413
Hyror, övriga	0	5 515
Rabatter	-450	0
Kabel-tv-avgifter	167 856	27 976
Övriga ersättningar	63 404	36 910
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-8
Summa nettoomsättning	5 151 523	4 382 942

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	41 483	11 589
Försäkringsersättningar	63 951	0
Summa övriga rörelseintäkter	105 434	11 589

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-430 104
Reparationer	-521 985	-240 094
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-421 683	-351 433
Samfällighetsavgifter	-165 286	0
Försäkringspremier	-114 157	-102 251
Kabel- och digital-TV	-256 659	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 139	0
Serviceavtal	-4 751	0
Obligatoriska besiktningar	0	-1 644
Snö- och halkbekämpning	-219 291	-120 288
Förbrukningsinventarier	-4 371	-7 343
Vatten	-551 175	-534 372
Fastighetsel	-502 622	-682 035
Uppvärmning	-591 784	-606 519
Sophantering och återvinning	-214 358	-167 076
Fastighetsskötsel	-132 511	-73 313
Summa driftskostnader	-3 702 770	-3 316 472

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-312 027	-289 833
IT-kostnader	-13 795	-14 233
Arvode, yrkesrevisorer	-42 188	-69 844
Övriga förvaltningskostnader	-21 391	-7 878
Inkasso- och KFM- avgifter	-10 698	-2 298
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 606	-6 300
Kontorsmateriel	0	-799
Serviceavgifter	-9 914	-125 557
Konsultarvoden	-47 125	0
Bankkostnader	-2 561	-3 248
Advokat och rättegångskostnader	-485 674	0
Övriga externa kostnader	-23 240	-1 640
Summa övriga externa kostnader	-981 218	-521 630

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-134 313	-127 411
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 043
Sociala kostnader	-41 372	-36 982
Summa personalkostnader	-175 684	-165 435

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 262 138	-1 183 223
Avskrivning Markanläggningar	-15 503	-1 292
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 277 641	-1 184 515

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	43 521 130	39 812 259
Mark	18 653 525	17 062 396
Markanläggning	310 066	0
	62 484 721	56 874 655
Årets anskaffningar		
Byggnader	417 384	3 708 871
Mark	69 469	1 591 129
Markanläggning	0	310 066
	486 853	5 610 066
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-83 434	0
	-83 434	0
	62 888 140	62 484 721
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 709 901	-526 678
Markanläggningar	-1 292	0
	-1 711 193	-526 678
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 262 138	-1 183 223
Årets avskrivning markanläggningar	-15 503	-1 292
	-1 277 641	-1 184 515
Årets utrangering ackumulerade avskrivningar, byggnader	-29 321	0
	-29 321	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 959 513	-1 711 193
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 928 627	60 773 528
Varav		
Byggnader	40 912 362	41 811 229
Mark	18 722 994	18 653 525
Markanläggningar	293 271	308 774

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	99 569	94 243
Förutbetalt förvaltningsarvode	82 806	79 596
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 673	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 048	173 840

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	561 817	2 546 518
Företagskonto	0	393
Summa kassa och bank	572 740	2 546 911

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	28 168 313	29 458 474
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 552	-300 552
Lån som villkorsändras under kommande räkenskapsår	-15 492 761	-16 782 922
Långfristig skuld vid årets slut	12 375 000	12 375 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,07%	2026-10-30	12 375 000,00	0,00	12 375 000,00
STADSHYPOTEK	4,44%	2025-02-04	4 405 000,00	1 287 109,00	3 117 891,00
STADSHYPOTEK	4,20%	2025-03-03	303 474,00	3 052,00	300 422,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2025-10-30	12 375 000,00	0,00	12 375 000,00
Summa			29 458 474,00	1 290 161,00	28 168 313,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 552 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 12 375 000 kr, 3 117 891 kr och 300 422 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 12 Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga långfristiga skulder, KBAB återstående övervärde hyresrätter avser tilläggsköpeskillingen, skulden regleras vartefter lägenheter upplåts	3 936 245	4 726 094
Övriga långfristiga skulder	3 936 245	4 726 094

Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-64	375
Skuld sociala avgifter och skatter	37 223	36 604
Summa övriga skulder	37 159	36 979

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	103 884	171 852
Upplupna elkostnader	49 464	69 067
Upplupna värmekostnader	73 995	128 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	370 204
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	102 049
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	326 199	417 325
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	553 542	1 258 947

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	29 750 000	29 750 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen betalat stämpelskatten om 231 tkr till Krokoms kommun. I övrigt har inga händelser inträffat som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomi.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum enligt digital underskrift



Ragnar Fredholm



Tomas Navratil



Andreas Eriksson



Jennie Öwre

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital underskrift



Victor Lindelöf
Auktoriserad revisor
R3 Revisionsbyrå



Ingrid Gunnarsson
Förtroendevald revisor

Brf Tors & Lokes

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Tors & Lokes 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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



Verifikat

Transaktion 09222115557543107539

Dokument

Årsredovisning 2024 för signering
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-04-01 10:02:55 CEST (+0200) av Heléne Batchelor (HB)
Färdigställt 2025-04-01 20:07:17 CEST (+0200)

Initierare

Heléne Batchelor (HB)
Riksbyggen
helene.batchelor@riksbyggen.se

Signerare

Tomas Navratil (TN)
tomas@brftorslokes.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Peter Navratil"
Signerade 2025-04-01 11:47:31 CEST (+0200)

Ragnar Fredholm (RF)
ragge8@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ragnar Fredholm"
Signerade 2025-04-01 11:16:13 CEST (+0200)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557543107539

Jennie Öwre (JÖ)
owre@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNIE ÖWRE"
Signerade 2025-04-01 14:07:18 CEST (+0200)

Andreas Eriksson (AE)
andreas.e.o.e@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS ERIK OSKAR ERIKSSON"
Signerade 2025-04-01 14:35:32 CEST (+0200)

Ingrid Gunnarsson (IG)
zigunn@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID LINNÉA GUNNARSSON"
Signerade 2025-04-01 20:07:17 CEST (+0200)

Victor Lindelöw (VL)
Personnummer 198506124810
victor.lindelof@r3gbg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lennart Victor Lindelöf"
Signerade 2025-04-01 18:07:58 CEST (+0200)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557543107539

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

