

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Torparen

769627-4013

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torparen, org.nr 769627-4013, med säte i Sollentuna, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet enligt ekonomisk plan.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Det finns inget beslut kring att ändra årsavgifterna.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Förenings ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens intäkter kommer i huvudsak från årsavgifter av bostäder.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-27. Föreningens nuvarande ekonomisk plan registrerades 2019-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-19 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en sk äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Malajen 1, Markören 1, Mörsaren 1 - 3 och Manskäpet 1. Fastigheternas totalyta är enligt taxeringsbesked 6 436 kvm varav bostädernas totala boyta uppgår till 2 190 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa (förmedlat via Howden)

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 24 st medlemslägenheter varav samtliga var upplåtna per 2020-12-31.

Lägenhetstyp	Antal	Boarea per lägenhetstyp
4 r o k	12 st	84 kvm
4 r o k	6 st	76 kvm
5 r o k	6 st	121 kvm

Antalet medlemmar var 41 (41) st vid räkenskapsårets början.
Under året har 2 (9) medlemmar tillkommit och 1 (9) stycken har avgått.
Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets slut 42 (41) st.

Det finns inga hyresrätter inom föreningen.

Förvaltning

Förvaltningen av föreningen har i huvudsak skötts av följande leverantörer:

Ekonomisk förvaltning:	Gumsen Ekonomi AB
Fastighetsjour:	Driftia AB
VA:	SEOM
Sophämtning:	SEOM

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning fram till årsstämman 2024-06-11.

Magnus Frankin Wretlund	Styrelseledamot, ordförande
Markus Karlsson	Styrelseledamot, avgick januari 2024
Jonas Wrenninge	Styrelseledamot
John Harlén	Styrelseledamot
Isabell Vougt	Styrelseledamot
Adam Kling	Styrelseledamot
Daniel Fornander	Styrelseledamot

Revisor har varit Kjell Sandin

Styrelsen har haft följande sammansättning efter årsstämman 2024-06-11

Magnus Frankin Wretlund	Styrelseledamot, ordförande
Daniel Fornander	Styrelseledamot
Jonas Wrenninge	Styrelseledamot
John Harlén	Styrelseledamot
Adam Kling	Styrelseledamot
Isabell Vougt	Styrelseledamot

Revisor är Kjell Sandin

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden. Föreningsstämma hölls den 2024-06-11. Föreningen har inte haft några anställda under året. Till styrelsen har inget arvode utbetalats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheterna som ingår i föreningen:

Fastigheterna Malajen 1 och Markören 1 ingick i en sammanföring, därmed kan inte taxeringsuppgifterna för 2021 visa.

	2024	2023
Fördelning mellan byggnader och mark för		
Taxeringsvärde	Byggnad	Byggnad
Malajen1, Markören 1, Sollentuna	11 196 000	26 358 000
Manskapet 1, Sollentuna	18 452 000	18 036 000
Mörsaren 1, Sollentuna	5 788 000	4 464 000
Mörsaren 2, Sollentuna	5 788 000	4 464 000
Mörsaren 3, Sollentuna	5 788 000	4 464 000
	47 012 000	57 786 000
	Mark	Mark
Malajen1, Markören 1, Sollentuna	19 152 000	15 084 000
Manskapet 1, Sollentuna	33 096 000	27 264 000
Mörsaren 1, Sollentuna	8 288 000	6 644 000
Mörsaren 2, Sollentuna	8 336 000	6 680 000
Mörsaren 3, Sollentuna	8 116 000	6 506 000
	76 988 000	62 178 000
	124 000 000	119 964 000

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Den årliga avsättningen till yttre fond enligt ska stadgarna och ekonomisk plan ske med 87 600 kr.

Skatter och avgifter

Då fastigheten består av nyproducerat flerbostadshus föreligger ingen fastighetsskatt eller fastighetsavgift de första 15 åren.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 349	1 293	1 218	1 205
Resultat efter finansiella poster, tkr	-530	-366	-261	-1 331
Soliditet %	86	86	86	85

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Väsentliga Nyckeltal

Väsentliga nyckeltal är framtagna för att förenkla förståelsen för bostadsrättsföreningens ekonomi och för att lättare kunna göra jämförelse med andra föreningar. Detta för att skapa trygghet för dig som medlem och andra intressenter. Räntekänslighet redovisas endast för bokslutsåret 2023 och 2024 då räntorna varit relativt oförändrade och stabila för föreningen tom år 2022.

	2024	2023	2022	2021
Årsavgift kr/kvm	614	586	548	548
Årsavgiften av totala rörelseintäkten i %	99	99	99	100
Skuldsättning kr/kvm	9 067	9 167	9 723	9 823
Sparande kr/kvm	112	186	234	308
Räntekänslighet %	15	16	-	-
Energikostnad kr/kvm	58	40	39	46
BOA kvm	2 190	2 190	2 190	2 190

Definition av väsentliga nyckeltal

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgiften är satt för att klara den löpande driften i föreningen och för att det behövs ett sparande för att klara kommande renoveringsbehov. Anger hur stor årsavgiften är i förhållande till den totala boytan..

Årsavgiften av totala rörelseintäkten

Årsavgiften dividerat med den totala rörelseintäkten.

Skuldsättning per kvadratmeter

Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är och beräknas genom att ta föreningens totala räntebärande skulder dividerat med föreningens totala boyta.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet visar föreningens sparande per kvm för att kunna bemöta framtida underhållsåtgärder. Nyckeltalet beräknas genom att ta årets resultat och exkludera årets avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) och kostnad för planerat underhåll dividerat med föreningens totala boyta.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på föreningens räntebärande skulder går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande. Den totala låneskulden multiplicerat med en procentenhet divideras med årsavgifterna.

Energikostnader per kvadratmeter

Energikostnader avser värdet av för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala boyta.

Upplysning om föreningens resultat

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024. Det negativa resultatet är hänförbart till dels ökade räntekostnader under året och dels till gjorda avskrivningar. När det gäller de ökade räntekostnaderna har föreningen vidtagit åtgärder genom avgiftshöjning.

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Vid en återläggning av avskrivningarna uppvisar föreningen visar föreningen ett positivt resultat.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den höga inflationen och stigande räntor har varit osäkerhetsfaktorer för den ekonomiska ställningen i föreningen. Styrelsen fattade beslut om avgiftshöjning (medlemsavgifter) på 12% från Juni 2023 som en åtgärd för att säkerställa en stabil ekonomi i föreningen.

Eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	131 270 000	262 800	-3 294 315	-366 413	127 872 072
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Avsättning till fond för yttre underhåll		87 600	-87 600		
Balanseras i ny räkning			-366 413	366 413	-
Årets resultat				-529 594	-529 594
Vid årets slut	131 270 000	350 400	-3 748 328	-529 594	127 342 478

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 748 328
årets resultat	-529 594
Totalt	-4 277 922
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	87 600
balanseras i ny räkning	-4 365 522
Summa	-4 277 922

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 348 991	1 292 774
Övriga rörelseintäkter	2	1 320	1 380
Summa rörelseintäkter		1 350 311	1 294 154
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-282 721	-192 001
Övriga externa kostnader	4	-147 610	-82 985
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-773 853	-773 853
Summa rörelsekostnader		-1 204 184	-1 048 839
Rörelseresultat		146 127	245 315
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-675 731	-611 752
Summa finansiella poster		-675 721	-611 728
Resultat efter finansiella poster		-529 594	-366 413
Resultat före skatt		-529 594	-366 413
Årets resultat		-529 594	-366 413

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	146 946 312	147 720 165
Summa materiella anläggningstillgångar		146 946 312	147 720 165
Summa anläggningstillgångar		146 946 312	147 720 165
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		477	6 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	20 980	10 593
Summa kortfristiga fordringar		21 457	17 141
Kassa och bank			
Kassa och bank		414 809	365 965
Summa kassa och bank		414 809	365 965
Summa omsättningstillgångar		436 266	383 106
SUMMA TILLGÅNGAR		147 382 578	148 103 271

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		131 270 000	131 270 000
Fond för yttre underhåll		350 400	262 800
Summa bundet eget kapital		131 620 400	131 532 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 748 328	-3 294 315
Årets resultat		-529 594	-366 413
Summa fritt eget kapital		-4 277 922	-3 660 728
Summa eget kapital		127 342 478	127 872 072
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	-	20 075 600
Summa långfristiga skulder		-	20 075 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	19 857 200	-
Leverantörsskulder		23 073	28 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	159 827	127 126
Summa kortfristiga skulder		20 040 100	155 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 382 578	148 103 271

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		146 127	245 315
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m			
Avskrivningar		773 853	773 853
Delsumma		919 980	1 019 168
Erhållen ränta och övriga finansiella intäkter		10	24
Betald ränta och övriga finansiella kostnader		-675 731	-611 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		244 259	407 440
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 316	5 755
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		27 301	-37 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten		267 244	375 333
 Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-218 400	-1 218 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-218 400	-1 218 400
 Årets kassaflöde		48 844	-843 067
Likvida medel vid årets början		365 965	1 209 032
Likvida medel vid årets slut		414 809	365 965

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisnings- och värderingsprinciper

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fordringar

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Den ursprungliga byggnadens förväntade nyttjandeperiod uppgår till 100 år med årlig avskrivningsprocent av 0,97%

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 344 384	1 284 414
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	4 607	8 360
Övriga rörelseintäkter	1 320	1 380
Summa	1 350 311	1 294 154

Not 3 Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	6 174	5 771
Övriga serviceavtal	34 169	2 279
Vatten och avlopp	125 994	87 506
Sopor och avfall	75 945	60 147
Fastighetsförsäkring	36 012	30 398
Bredband/TV/Digitala tjänster	4 427	5 900
Summa	282 721	192 001

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Bankkostnader	4 004	4 127
Ekonomisk förvaltning	53 149	56 001
Revision	5 000	5 000
Överlåtelse- och panthantering	5 758	11 478
Konsultkostnader	73 319	-
Medlemsskap i branschorganisation	4 780	4 780
Övriga förvaltningskostnader	-	1 599
Övriga externa kostnader	1 600	-
Summa	147 610	82 985

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Summa	-	-

Till styrelsen har inget arvode utbetalts under året.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	773 853	773 853
Totalt	773 853	773 853

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, bank- och skattekonto	10	24
Summa	10	24

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	24	-
Räntekostnader, fastighetslån	675 707	611 752
Summa	675 731	611 752

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	153 110 000	153 110 000
Vid årets slut	153 110 000	153 110 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 389 835	-4 615 982
-Årets avskrivning	-773 853	-773 853
Vid årets slut	-6 163 688	-5 389 835
Redovisat värde vid årets slut	146 946 312	147 720 165

Fördelat enligt

Bokfört värde byggnader	73 580 561	74 354 414
Bokfört värde mark	73 365 751	73 365 751
Redovisat värde vid årets slut	146 946 312	147 720 165

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	20 980	10 593
	20 980	10 593

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga långfristiga skulder kreditinstitut	-	20 075 600
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Övriga kortfristiga skulder kreditinstitut	19 857 200	-
	19 857 200	20 075 600

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar*	21 840 000	21 840 000
Summa ställda säkerhet	21 840 000	21 840 000

*Uttagna pantbrev i fastigheterna; Malajen 1, Sollentuna, belastar även Markören 1, Mörsaren1, Mörsaren 2 och Mörsaren 3 i Sollentuna.

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t o m	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek AB (publ)	1,340	2025-06-18	7 280 000	7 280 000
Swedbank Hypotek AB (publ)	3,308	2025-03-28	7 280 000	7 280 000
Swedbank Hypotek AB (publ)	3,308	2025-03-28	5 297 200	5 515 600
			19 857 200	20 075 600

Lånens förfallostruktur

inom 1 år	19 857 200	-
inom 1-5 år	-	20 075 600
Uppskattad långfristig skuld efter år 5	18 765 200	18 983 600

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	20 539	22 718
Förutbetalda månadsavgifter	103 687	76 309
Upplupna avtalskostnader	30 601	18 099
Övriga interimsskulder	5 000	10 000
	159 827	127 126

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Sollentuna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Magnus Frankin Wretlund
Styrelseledamot/ordförande

Jonas Wrenninge
Styrelseledamot

John Harlén
Styrelseledamot

Adam Kling
Styrelseledamot

Isabell Vougt
Styrelseledamot

Daniel Fornander
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Kjell Sandin
Revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende