

Årsredovisning 2024

Brf Torggatan 1 i Bara

769635-9020



Välkommen till årsredovisningen för Brf Torggatan 1 i Bara

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Svedala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-07-19 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Svedala Värby 61: 593 md en tomtareal om 5857kvm. Torggatan 8A-(B, Torggatan 6, Torggatan 4,Torggata	2018	Svedala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 70 bostadsrätter om totalt 5 621 kvm. Byggnadernas totalyta är 5621 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Lennart Bäckstedt	Ordförande
Emma Persson	Styrelseledamot
Kim Malmström	Styrelseledamot
Kjell-Arne Isulv	Styrelseledamot
Morgan Löfstrand	Styrelseledamot
Melker Ström	Suppleant

Valberedning

Valberedning utförs av ledamöter i styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av alla i styrelsen med minst två i konesnsus

Revisorer

Erik Mauritzson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

- Enligt underhållsplanen inget planerat under 2024

Avtal med leverantörer

Avfall	PreZero Recycling AB
Brandsäkerhet	Consillium Safety
Bredband/ TV	Telia
Ekonomiska förvaltare	BoNea Förvaltning AB/ Nabo Group AB
El	Eon
El Mätning	Informetric AB
Entrémattor	Björkmans
Fjärrvärme	Adven
Hemsidan	Grannskap
Hisservice	Kone AB
Låsservice	AB Byggbeslag
Tekniska förvaltaren	Liva Fastighetsservice AB (tidigare Allservice & Miljöutveckling i Skåne HB)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Besök hos Handelsbanken för att omförhandla några av våra lån bekräftar vi den tänkta planen vi haft att skriva ner en del av rörliga lånet och lägga den andra delen på ett treårigt fast lån 2,99%. Vi får alltså ett fjärde lån.

Ett lån vi behandlade var också vårt 5 åriga lån som vi kommer att fortsätta att ligga på 5 år med förhoppning att den relativt låga ränta vi fick med vår "rabatt" ska vara konkurrenskraftig under åren 3,31%

Ett av våra lån ska inte skrivas om förrän om ett år och ligger idag på ett 3 års fast avtal.

Vi ser att allt faller inom den budgetnivå vi har diskuterat tillsammans med Nabo.

Eon fortsatt 1 årsavtal till medelspotpris.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Vid årsmötet söndagen den 11 maj 2025 kommer vi att till vår hjälp en ha ekonom från NABO som mötesordförande.

Underhållsplan är upprättad och aktiv, inga planerade åtgärder utfördes under BÅ 2024

Under våren blir det ett nytt staket uppsatt utmed parkeringen vid hyreshusen detta för att stävja gång och cykeltrafiken mellan bilarna. Uppsättning och kostnader för staketet genomfördes av grannfastigheten.

Den 1/9 2024 hade vi vår sedvanliga grillsamvaro på gården, ca 35 medlemmar var närvarande och åt korv och sjöng allsång till ljuv musik från våra musiker Lars Hansson och Hans Thulemark.

Den 1/12 2024 hade vi glöggsamvaro en uppskattad tillställning som troligtvis blir tradition.

Under året har ytterligare 5 st balkonger blivit inglasade.

Under BÅ genomfördes på den 5 åriga besiktningen av Peabs bygg ansvar.

Det finns nu sammanlagt 34 inbetalda avgifter för inglasade balkonger dessa uppgår till sammanlagt 17.000.

Med detta lämnar vi 2024 bakom oss och ser med tillförsikt fram mot 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 716 416	5 448 579	4 245 084	4 294 025
Resultat efter fin. poster	-213 707	-655 231	-188 241	-104 925
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	1 984 460	506 260	337 260	168 630
Taxeringsvärde	81 000 000	81 000 000	81 000 000	67 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	990	942	728	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,9	94,0	96,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 510	12 577	12 642	12 708
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 510	12 577	12 642	12 708
Sparande per kvm totalyta, kr	236	156	239	253
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	92	72	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	85	71	64	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	70	56	51	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	234	219	186	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	3,25	1,15	1,19
Räntekänslighet (%)	12,63	13,35	17,37	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 213 359 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat till följd av fortsatt höga räntekostnader samt avskrivningar. Föreningen gör dock sitt bästa resultat och med en fortsatt positiv utveckling kommer föreningen att vända det negativa resultatet.

Styrelsen arbetar med att se över föreningens avtal och utifrån detta minska föreningens kostnader. Styrelsen följer även framtida utvecklingar och kommer utifrån detta sätta en korrekt avgift för att täcka negativa resultatet samt framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	143 230 000	-	-	143 230 000
Fond, yttre underhåll	506 260	-	1 478 200	1 984 460
Balanserat resultat	-695 166	-655 231	-1 478 200	-2 828 597
Årets resultat	-655 231	655 231	-213 707	-213 707
Eget kapital	142 385 863	0	-213 707	142 172 156

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 828 597
Årets resultat	-213 707
Totalt	-3 042 304

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 545 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-9 438
Balanseras i ny räkning	-4 577 866
	-3 042 304

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 716 416	5 449 578
Övriga rörelseintäkter	3	30 855	184 713
Summa rörelseintäkter		5 747 271	5 634 291
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 080 971	-2 186 439
Övriga externa kostnader	9	-177 057	-216 301
Personalkostnader	10	-82 510	-71 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 530 084	-1 530 084
Summa rörelsekostnader		-3 870 622	-4 004 560
RÖRELSERESULTAT		1 876 649	1 629 730
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		75 495	17 074
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 165 851	-2 302 035
Summa finansiella poster		-2 090 356	-2 284 961
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-213 707	-655 230
ÅRETS RESULTAT		-213 707	-655 230

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	208 547 246	210 077 330
Summa materiella anläggningstillgångar		208 547 246	210 077 330
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		208 547 246	210 077 330
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 915	15 190
Övriga fordringar	13	2 715 816	2 244 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	131 523	115 843
Summa kortfristiga fordringar		2 873 254	2 375 521
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 310 760	1 562 159
Summa kassa och bank		2 310 760	1 562 159
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 184 014	3 937 680
SUMMA TILLGÅNGAR		213 731 260	214 015 010

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		143 230 000	143 230 000
Fond för yttre underhåll		1 984 460	506 260
Summa bundet eget kapital		145 214 460	143 736 260
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 828 597	-695 166
Årets resultat		-213 707	-655 231
Summa fritt eget kapital		-3 042 304	-1 350 397
SUMMA EGET KAPITAL		142 172 156	142 385 863
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	47 441 736	24 178 888
Summa långfristiga skulder		47 441 736	24 178 888
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 879 000	46 516 848
Leverantörsskulder		210 019	160 446
Övriga kortfristiga skulder		8 754	7 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 019 595	765 222
Summa kortfristiga skulder		24 117 368	47 450 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 731 260	214 015 010

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 876 649	1 629 730
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 530 084	1 530 084
	3 406 733	3 159 814
Erhållen ränta	75 495	17 074
Erlagd ränta	-1 949 668	-2 301 905
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 532 560	874 984
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 556	24 435
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	88 774	127 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 594 778	1 027 223
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-375 000	-366 816
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-375 000	-366 816
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 219 778	660 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 806 537	3 146 130
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 026 315	3 806 537

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torggatan 1 i Bara har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 166 636	4 919 444
Hysesintäkter, p-platser	149 335	152 100
Kabel-TV/Bredband	186 480	186 480
El	213 359	190 555
Nycklar/lås vidarefakturerings	200	800
Administrativ avgift	406	0
Fjärrkontroll garage	0	199
Summa	5 716 416	5 449 578

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Nycklar/lås vidarefakturerings	200	800
Administrativ avgift	406	0
Fjärrkontroll garage	0	199
Öres- och kronutjämning	-2	3
Elprisstöd	0	184 710
Övriga intäkter	25 857	0
Övriga rörelseintäkter	5 000	0
Summa	31 461	185 712

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastskötsel/städ tjänster	105 990	112 996
Fastighetsskötsel	130 062	101 027
Besiktning och service	86 923	167 146
Städning	0	8 990
Trädgårdsarbete	0	1 996
Övrigt	0	66 060
Snöskottning	40 690	48 104
Summa	363 665	506 318

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	3 798
Dörrar och lås/porttele	0	2 258
VA	15 738	0
Kabel-tv/bredband	0	199
Hissar	24 859	66 208
Fönster	0	3 845
Staket/grind/terrass	0	27 250
Gård/markytor	4 298	0
Summa	44 896	103 558

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gård/markytor	9 438	0
Summa	9 438	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	445 795	515 813
Uppvärmning	477 513	399 331
Vatten	390 825	315 469
Sophämtning	102 409	103 251
Summa	1 416 542	1 333 864

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	48 135	46 287
Bredband	196 420	196 412
Planima underhållsplan	1 875	0
Summa	246 430	242 699

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 037	23 275
Övriga förvaltningskostnader	46 076	63 281
Revisionsarvoden	40 000	40 625
Ekonomisk förvaltning	89 944	89 120
Summa	177 057	216 301

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	70 000	53 900
Övriga arvoden	0	3 000
Löner, arbetare	0	2 500
Sociala avgifter	12 510	8 382
Övriga personalkostnader	0	3 955
Summa	82 510	71 737

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 165 851	2 302 035
Summa	2 165 851	2 302 035

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	216 127 603	216 127 603
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	216 127 603	216 127 603
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 050 273	-4 520 189
Årets avskrivning	-1 530 084	-1 530 084
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 580 357	-6 050 273
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	208 547 246	210 077 330
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 665 000</i>	<i>32 665 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
Summa	81 000 000	81 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	112	110
Nabo Klientmedelskonto	1 673 399	1 222 205
Borgo	1 042 156	1 022 173
Avräkningskonto, eko. förvaltning	149	0
Summa	2 715 816	2 244 488

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 120	39 252
Försäkringspremier	65 720	48 135
Bredband	1 547	1 530
Förvaltning	28 136	26 926
Summa	131 523	115 843

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2029-12-30	3,31 %	23 262 848	23 262 848
Stadshypotek	2026-12-30	3,40 %	24 178 888	24 178 888
Stadshypotek	2025-01-02	3,92 %	22 879 000	23 254 000
Summa			70 320 736	70 695 736
Varav kortfristig del			22 879 000	46 516 848

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 320 736 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 400	56 272
El	50 934	52 577
Uppvärmning	70 053	63 936
Utgiftsräntor	221 516	5 333
Vatten	96 215	90 501
Sociala avgifter	21 490	16 810
Förutbetalda avgifter/hyror	466 987	458 793
Beräknat revisionsarvode	24 000	21 000
Summa	1 019 595	765 222

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	73 363 000	73 363 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Svedala

Emma Persson
Styrelseledamot

Jan Lennart Bäckstedt
Ordförande

Kim Malmström
Styrelseledamot

Kjell-Arne Isulv
Styrelseledamot

Morgan Löfstrand
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Erik Mauritzson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 14:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.05.2025 10:04

DOCUMENT ID:

HkV2fzgmMee

ENVELOPE ID:

ByenzzeXfxe-HkV2fzgmMee

DOCUMENT NAME:

Brf Torggatan 1 i Bara, 769635-9020 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

d998c41fcb04d2411a7505074037b46ae35221b4f03e9e48aaeb3dddd78cb479cfbf17c5d954d2dcbe7b98eff7652a691f2f423fb48450c2b162d6040ce74d50

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN MORGAN LÖFSTRAN D kapten_morgan1@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 10:12 27.05.2025 10:12	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.221.54
2. KIM MALMSTRÖM kim.gc.malmstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 11:03 27.05.2025 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.163.180
3. Jan Lennart Bäckstedt backstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 14:04 27.05.2025 14:01	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.194.83
4. EMMA PERSSON persson.emma89@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 16:26 27.05.2025 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.194.217
5. Kjell Arne Ingemar Isulv kaiisulv@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 19:14 27.05.2025 19:14	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.47.182
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 14:55 27.05.2025 21:20	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torggatan 1 i Bara, org nr 769635 - 9020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torggatan 1 i Bara för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut tagits att likvidera föreningen.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Torggatan i Bara för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 14:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.05.2025 10:04

DOCUMENT ID:

Hy-3fzgXMgx

ENVELOPE ID:

SynGMgXfgg-Hy-3fzgXMgx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Torggatan 1 i Bara 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

7af8b637747caf6fa59b5caf727627fd78615facb0a5274
0a222aeac497238be4b4477bd093e9df1d3409df06b3c3
1a145b0097b57e4f85677118574672e3882

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	02.06.2025 14:56	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	02.06.2025 14:51	Low	IP: 213.115.249.150

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed