



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Torghusen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torghusen med säte i Stockholm org.nr. 769617-6051 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-11-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Telefonfabriken 2	2008-01-01	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
113	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 905
2	lokaler (hyresrätt)	127
82	garageplatser	1 974
Totalt 197 objekt		11 006

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 19 st 2 rok, 48 st 3 rok, 31 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Oscar Wandery	Ordförande	2024-04-24
Daniel Gustavsson	Ledamot	2024-04-24
Daniel Gullstrand	Ledamot	2024-04-24
Karin Henningsson	Ledamot	2023-06-06
Julia Augustsson	Ledamot	2024-04-24
Emil Hasselström	Suppleant	2023-06-06
Monica Henriksson	Suppleant	2024-04-24
Meadeleine Malmberg Norsell	Suppleant	2023-05-24
Lena Martin	Suppleant	2024-04-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monica Henriksson, Emil Hasselström och Karin Henningsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av Julia Augustsson, Daniel Gustavsson, Daniel Gullstrand, Karin Henningsson och Oscar Wandery.

Revisorer har varit: Joakim Mattsson (Kungsbron Borevision AB).

Valberedning har varit: Jonas Lundqvist (sammankallande) Anstrid Forslund och Lars Thulin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-07.

Ekonomi under det gångna året

Årsavgiften höjdes den 1 januari 2024 med 15%. Höjningen gjordes för att öka sparandet samt för att kompensera för ökade kostnader orsakade av den ekonomiska utvecklingen med hög inflation och stora höjningar av kostnader. Både räntekostnaderna samt de taxebundna kostnaderna såsom värme, sophämtning och vatten estimerades öka under 2024 upp mot en 15% ökning av kostnader för föreningen.

Det ökade sparandet syftade till att hålla en långsiktig balans mellan sparandet och snittkostnaden för framtida underhåll på 50 års sikt. Sparandet är en förutsättning för att kunna hålla fastigheten i gott skick. Underhållskostnaderna varierar över tid och de år då kostnaderna är lägre kan sparandet ge utrymme för amortering eller investeringar för att sänka driftkostnader.

Under juni månad bands ett lån (ca 17,5 mkr) om på 90 dagar till räntenivån 4,30% hos Handelsbanken. Under september månad amorterades 1 mkr på samma lån som sedan bands om på 3 år till räntenivån 2,78%, fortfarande hos Handelsbanken.

Samtidigt under september bands ett annat lån (ca 12 mkr) om på 2 år, också till räntenivån 2,78% hos Handelsbanken.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ekonomi inför 2025 och på längre sikt

Efter budgetarbetet hösten 2024 beslutade styrelsen att lämna årsavgiften oförändrad under 2025. Inflationen ser fortsatt ut att vara på väg ned och styrräntan har sänkts under hösten. Under 2024 bands dessutom två lån om till en mer fördelaktig ränta än estimerat vid budgetering 2023 och föreningens nyckeltal för sparande ligger nu i paritet med snittkostnaden för det framtida underhållet.

Under 2025 kommer två lån läggas om, vilket kan leda till något högre räntekostnader än det gångna året. Ena lånet (ca 13,6 mkr) ligger hos SBAB med räntenivå på 2,86%, vilket är i linje med antagen schablonränta vid budgetarbetet. Det andra lånet (ca 15 mkr) ligger hos Handelsbanken med en räntenivå på 0,82%, vilket säkerligen ökar vid ränteändringsdagen. Sannolikt nås kostnadstoppen för föreningens lån under 2026, då de sista av lånen med under 1% ränta skall läggas om.

Med tanke på fortsatt ökade räntekostnader och en oförändrad årsavgift blir en viktig uppgift för kommande styrelse att utvärdera och övervaka föreningens låne-strategi och räntekänslighet de kommande räkenskapsåret.

Föreningen har de senaste åren gynnats av att ha sin skuldsättning uppdelad i fler olika lån som inte löper ut samtidigt. Detta har bland annat medfört en långsammare kostnadsökning för föreningen under de senaste årens stigande räntor. Med det sagt, i skrivande stund är föreningens räntekänslighet precis under 9%, vilket är normalt men på gränsen till högt. Extra amortering eller en höjning av amorteringsgraden är ett alternativ att sänka räntekänsligheten och på så sätt undvika starka kostnadsökningar om räntan stiger på nytt. Detta förutsätter att utrymme finns i budget och underhållsplanen på kort sikt, vilket styrelsen rekommenderas utvärdera under det kommande räkenskapsåret.

Genomförda åtgärder i fastigheten under 2024

Underhållsåtgärder

Styrelsen beställde utbyte av temperaturgivare på en utav föreningens takfläktar samt lagerbyte på 4 takfläktar som uppvisade missljud under våren 2024. Utöver missljud som åtgärdsorsak låg reparation av takfläktar i föreningens underhållsplan. Eftersom resterande fläktar såg ut att vara i gott skick lämnades dessa orörda, men styrelsen bör under kommande verksamhetsår undersöka behovet av lagerbyte, alternativt utbyte utav av resterande fläktar. Styrelsen bör utvärdera om energibesparingen vid utbyte av fläktarna (vilket sannolikt är marginell) väger upp den betydligt billigare kostnaden av lagerbyte (med hänsyn tagen till den kortare livslängden vid lagerbyte).

Stamspolning av samtliga avloppsstammar skedde under våren 2024 (bortsett från en adress vars stamspolning genomfördes redan november 2023). Utöver avloppsstammar spolades även föreningens ca. 10st gårdsbrunnar. Stickprovsfilmning gjordes vid 2 adresser och en gårdsbrunn. Filmningen visade inga tecken på avvikelser, skador eller andra problem med stammarna. Stamspolningen genomfördes framgångsrikt med endast en bom.

Flertalet taggläsare och dörrar reparerades under året efter inbrottsförsök i föreningens gemensamma utrymmen. Som en åtgärd mot framtida inbrottsförsök installerades brytskydd på flertalet dörrar inom föreningens gemensamma utrymmen.

Väggen vid garageuppfarten mot LM Ericssons väg reparerades efter kollision och det installerades ett påkörningsskydd.

Övriga åtgärder i fastigheten

Under våren/ försommaren 2024 installerade ytterligare 64 kW solceller på fastighetens tak. Anläggningen driftsattes i början av Augusti. Styrelsens mål har varit att arbeta för att förbättra fastighetens energiklass och sänka föreningens driftskostnader. En förbättrad energiklass för fastigheten väntas också kunna sänka medlemmarnas och föreningens finansieringskostnader.

Av den el som produceras förväntades ca 30% användas för drift av fastighetens system så som hissar, fläktar mm och 70%

säljas till föreningens medlemmar och externt till elnätet. Återbetalningstid beror på framtida elpris, men bedöms av styrelsen till ca 12-15 år. Styrelsen vägde in i beslutet att installationen bidrar till att målet om förbättrad energiklass ska kunna nås framöver.

Under kommande år har styrelsen för avsikt att utvärdera effektiviteten på den nya solcells anläggning och vid lägligt tillfälle genomföra en ny energideklarering.

Delar av taket lass även om i samband med installation av ytterligare solceller på fastighetens tak.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Installation av ytterligare 64 kW solceller på fastighetens tak
2024	Spolning av avloppsstammar
2024	Reparation (lagerbyte) av 4/11 takfläktar
2023	Installation av hålkälslist på nedre garageplan för ökat skydd mot smältvatten från bilar
2022	Installation av brandvarnare och brandsläckare i samtliga trapphus
2022	Installation av passersystem på ytterligare 12 dörrar
2022	Installation av undertrycksavgasare i fjärrvärmecentral
2022	Skyddande behandling av linoleum- och stengolv i trapphus
2022	Ombyggnad av elcentral för övergång till gemensamt elabonnemang och installation av utrustning för individuell mätning och debitering (IMD) av el.
2021	Konvertering till LED-belysning i resterande utrymmen (garage, förråd, hissar, gästrum och på innergården).
2021	Installation av ytterligare 16 st laddstolpar för elbilsaddning i garaget.
2021	Obligatorisk ventilationskontroll, rensning av ventilationskanaler och mätning av radonvärden.
2021	Styrsystemet för värme och ventilation byttes mot ett nytt modernt system med trådlösa inomhustemperaturgivare
2021	Installation av cykelliftar, cykelställ samt takkrokar i cykelrummen. Ett barnvagnsrum gjordes om till ett nytt mindre (tredje) cykelrum
2020	Installation av nytt passersystem med porttelefoner och elektroniska nyckeltaggläsare.
2019	Förbättringsmålning dörrar och handräcken utomhus
2019	Spolning av avloppsstammarna
2019	Konvertering till LED-belysning i alla trapphus.
2019	Installation av 150 m2 solcellsanläggning på tak.
2018	Fönster på gästrum byggdes om för att säkra ytterligare utrymningsväg.
2018	Tätning av rörelsefog i fasad
2017	Ombyggnad av ventilationskanaler för förbättrad ventilation i hyreslokal
2017	Installation av 5 st laddstolpar för elbilsaddning i garaget.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025 (prel)	Uppdatering av telefoni i fastighetens alla hissar (inför nedstängning av 2/3G nätet).
2025 (prel)	Uppdatering av telefoni i fastighetens passersystem (inför nedstängning av 2/3G nätet)
2025 (prel)	Renovering av defekt fasadsockel vid trottoar på vissa sträckor för att hindra fortsatt flagning
2025-2028	Inglasning av balkonger, i mån av intresse hos medlemmar
2026 (prel)	Byte av radiatorventiler och injustering av värmessystem
2026 (prel)	Målning av fasad
2029 (prel)	Justering/kontroll fönster, målning balkongplatta betong och taksprång, byte av komponenter i värmesystem.

Genomförda medlemsaktiviteter

I maj hölls föreningens städ- och fixardag. Medlemmarna hjälptes åt att rensa ogräs och städa i bland annat soprum och förrådsgångar. Utemöblerna ställdes fram och det bjöds på grillad korv. Det fanns en container för de som behövde göra sig av med grovsopor.

I december samlades medlemmarna för den traditionsenliga julgranspyntningen. Det bjöds på alkoholfri glögg och pepparkakor, och granen pyntades med både dekorationer och julbelysning.

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen anlät Fastighetsägarna att genomföra en förstudie av orsak till flagning av fasadsokeln vid några av föreningens adresser. Eftersom det även fanns tecken på fukt i sokeln lätt Fastighetsägarna gräva en provgropp vid en adress för att säkerställa korrekt dränering och utesluta att fukt sugts upp kapillärt. Tecken på fukt i sokeln är inte nödvändigtvis ett problem eftersom materialet som sokeln är gjort av är framtagna att hantera fukt. Däremot, om själva byggnaden sög upp fukt på grund av dålig dränering kunde det orsaka försvagning av sokeln inifrån.

Kontentan av förstudien var att dräneringen såg bra ut och att den flagnade sokeln sannolikt beror på bristande materialkvalitet i sokeln, inte att fukt sugts upp i byggnaden. Styrelsen ser detta som en dålig nyhet vad gäller sokeln men en god nyhet vad gäller fastigheten som helhet. Dålig dränering och kapillärfuktt uppsugning hade föranlett betydliga underhållsåtgärder. Detta besked innebär istället att främst sokeln är i behov att åtgärdas, och sannolikt endast vid utvalda adresser. Åtgärder planeras utvärderas, och eventuellt genomföras, under 2025. Här är det viktigt att styrelsen tar in referenser för omläggandet av sokeln och säkerställer att materialkvaliteten från byggnadsåret inte återupprepas.

Styrelsen sa upp existerande markskötselavtal med HSB och inledde arbete med att kontraktera ny leverantör. Detta gjordes mot bakgrund av missnöje med kontraktet och mot misstanke av möjlighet till kostnadsreducering vid omförhandling av kontrakt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 181 och under året har det tillkommit 20 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 184.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	316	320	290	280	334
Skuldsättning, kr/kvm	6 595	6 863	8 582	8 798	9 126
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 150	8 485	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	12	13	13
Energikostnad, kr/kvm	184	172	147	146	127
Årsavgifter, kr/kvm	975	812	705	699	699
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	81	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	889	813	812	802	802
Nettoomsättning, tkr	9 765	8 842	7 909	7 252	7 228
Resultat efter finansiella poster, tkr	466	829	-598	-901	262
Soliditet, %	79	78	78	77	77

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

I samband med upprättandet av årsredovisningen för 2024 har en justering gjorts i garageytan som påverkar våra nyckeltal. Detta innebär att vissa nyckeltal kan vara omräknade och därmed presenteras på ett annat sätt än tidigare. Denna ändring reflekterar en mer omfattande och korrekt bild av vårt fastighetsinnehav och dess användning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	75 363 000	0	0	75 363 000
Upplåtelseavgifter, kr	199 992 000	0	0	199 992 000
Underhållsfond, kr	438 089	0	3 127 202	3 565 291
S:a bundet eget kapital, kr	275 793 089	0	3 127 202	278 920 291
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 107 595	829 043	-3 127 202	-190 565
Årets resultat, kr	829 043	-829 043	465 896	465 896
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 936 638	0	-2 661 306	275 331
S:a eget kapital, kr	278 729 727	0	465 896	279 195 622

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 410 000 kr samt ianspråktagande skett med 282 798 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som föreslår om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-190 565
Årets resultat, kr	465 896
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	275 331

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-3 429 466
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	549 645
Balanseras i ny räkning, kr	-2 604 490

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 764 790	8 842 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 135	104 904
Summa Rörelseintäkter		9 782 925	8 947 211
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 003 004	-4 309 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 062	-119 851
Personalkostnader	Not 6	-188 259	-167 397
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 434 434	-2 433 851
Summa Rörelsekostnader		-7 842 759	-7 030 114
Rörelseresultat		1 940 165	1 917 097
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	71 887	50 618
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 546 156	-1 138 672
Summa Finansiella poster		-1 474 269	-1 088 054
Resultat efter finansiella poster		465 896	829 043
Resultat före skatt		465 896	829 043
Årets resultat		465 896	829 043

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	347 432 243	349 864 928
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	14 573	16 322
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 222 306	141 012
Summa Materiella anläggningstillgångar		348 669 122	350 022 263
Summa Anläggningstillgångar		348 669 122	350 022 263

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 361	2 104
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 440 157	4 768 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	326 159	326 571
Summa Kortfristiga fordringar		2 767 677	5 097 509

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	2 093 535	1 024 589
Summa Kassa och bank		2 093 535	1 024 589
Summa Omsättningstillgångar		4 861 212	6 122 098

Summa Tillgångar		353 530 334	356 144 361
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	275 355 000	275 355 000
Fond för yttre underhåll	3 565 291	438 089
Summa Bundet eget kapital	278 920 291	275 793 089

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-190 565	2 107 595
Årets resultat	465 896	829 043
Summa Fritt eget kapital	275 332	2 936 637

Summa Eget kapital	279 195 623	278 729 726
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 773 929	44 314 523
Summa Långfristiga skulder		42 773 929	44 314 523

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 805 763	31 223 409
Leverantörsskulder		234 319	237 324
Skatteskulder		21 385	16 752
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	98 558	60 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 400 758	1 562 184
Summa Kortfristiga skulder		31 560 783	33 100 111

Summa Skulder		74 334 712	77 414 634
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		353 530 334	356 144 361
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 940 165	1 917 097
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 434 434	2 433 851
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 434 434	2 433 851
Erhållen ränta	71 887	50 618
Erlagd ränta	-1 526 973	-1 139 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 919 513	3 261 875
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	120 393	94 443
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-140 866	133 085
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-20 472	227 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 899 041	3 489 404
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 081 294	-158 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 081 294	-158 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 958 240	-1 958 240
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 958 240	-1 958 240
Årets kassaflöde	-1 140 493	1 372 663
Likvida medel vid årets början	5 640 935	4 268 272
Likvida medel vid årets slut	4 500 442	5 640 935

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 317 664	7 232 636
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	368 386	0
	Hyror lokaler	324 240	304 476
	Hyror garage och parkeringsplatser	556 181	579 276
	Hyror förbrukningsbaserad	16 812	562 159
	Hyror övrigt	7 700	0
	Övriga primära intäkter	181 914	168 560
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 772 897	8 847 107
	Avgiftsbortfall	-4 800	-4 800
	Hyresbortfall	-3 307	0
	<i>Summa</i>	-8 107	-4 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 764 790	8 842 307
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	18 135	104 904
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 135	104 904
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-682 129	-491 492
	Snö och halk-bekämpning	-79 429	-162 543
	Reparationer	-509 261	-312 390
	Planerat underhåll	-549 645	-282 798
	Försäkringsskador	-42 297	-78 290
	El	-565 963	-589 466
	Uppvärmning	-1 113 268	-992 851
	Vatten	-350 773	-308 621
	Sophämtning	-256 047	-214 220
	Fastighetsförsäkring	-92 236	-85 369
	Kabel-TV och bredband	-207 707	-240 738
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-251 230	-246 597
	Förvaltningsavtalskostnader	-283 562	-297 669
	Övriga driftkostnader	-19 458	-5 970
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 003 004	-4 309 014

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 248	-6 230
	Administrationskostnader	-51 324	-38 654
	Extern revision	-25 500	-21 625
	Medlemsavgifter	-8 530	-8 230
	Föreningsverksamhet	-9 563	-11 803
	Övriga förvaltningskostnader	-94 897	-33 309
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-217 062	-119 851
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-143 250	-131 248
	Sociala avgifter	-45 009	-36 149
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-188 259	-167 397
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 400	1 389
	Ränteintäkter placeringar	0	24 510
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	70 487	24 719
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	71 887	50 618
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 546 129	-1 133 856
	Övriga räntekostnader	-27	-4 816
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 546 156	-1 138 672

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	270 429 322	270 429 322
	Ingående anskaffningsvärde mark	104 482 000	104 482 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	129 972	129 972
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	375 041 294	375 041 294
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 176 366	-22 743 680
	Årets avskrivningar	-2 432 685	-2 432 685
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-27 609 051	-25 176 366
	<i>Utgående redovisat värde</i>	347 432 243	349 864 928
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	223 000 000	223 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	178 000 000	178 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	304 000	304 000
	<i>Summa</i>	407 704 000	407 704 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	98 000 000	98 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	98 000 000	98 000 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	17 488	0
	Årets investeringar	0	17 488
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	17 488	17 488
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 166	0
	Årets avskrivningar	-1 749	-1 166
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 915	-1 166
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 573	16 322
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	141 012	0
	Årets investeringar	1 081 294	141 012
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 222 306	141 012

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 406 907

4 616 346

Övriga fordringar

33 250

152 488

Summa Övriga fordringar

2 440 157

4 768 834

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

326 159

326 571

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

326 159

326 571

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

1 030 043

0

Handelsbanken

663

1

Handelsbanken placeringskonto

1 062 829

1 024 588

Summa Kassa och bank

2 093 535

1 024 589

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2,86%	2025-07-06	13 680 000	152 000
Stadshypotek AB	0,82%	2025-06-01	15 119 523	800 000
Stadshypotek AB	0,69%	2026-09-01	15 515 000	180 000
Stadshypotek AB	2,78%	2026-09-01	12 002 350	400 000
Stadshypotek AB	2,78%	2027-09-01	16 262 819	426 240
			72 579 692	1 958 240

Långfristig del

42 773 929

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 006 240

Lån som ska konverteras inom ett år

28 799 523

Kortfristig del

29 805 763

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 958 240

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

7 832 960

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,94%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2,86%	2025-07-06	13 680 000	152 000
Stadshypotek AB	0,82%	2025-06-01	15 119 523	800 000
Stadshypotek AB	0,69%	2026-09-01	15 515 000	180 000
Stadshypotek AB	2,78%	2026-09-01	12 002 350	400 000
Stadshypotek AB	2,78%	2027-09-01	16 262 819	426 240
			72 579 692	1 958 240

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 006 240

Lån som ska konverteras inom ett år

28 799 523

Kortfristig del

29 805 763

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Momsskuld

69 159

45 724

Övriga kortfristiga skulder

29 399

14 718

Summa Övriga skulder

98 558**60 442**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

888 296

900 338

Övriga förutbetalda intäkter

0

545 105

Upplupna räntekostnader

54 417

35 234

Övriga upplupna kostnader

458 044

81 507

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 400 758**1 562 184**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Torghusen, org.nr. 769617-6051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Torghusen för räkenskapsåret 20240101-20241231.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Torghusen för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Torghusen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OSCAR WANDERY

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:29:50



KARIN HENNINGSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 21:01:38



DANIEL GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:29:09



DANIEL GULLSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:41:38



JULIA AUGUSTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 09:33:54



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 12:21:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Torghusen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 12:21:12



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.