

Brf Torparen Nr 1

Org.nr: 716419-5971

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 – 20241231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Torparen nr 1, organisationsnummer 716419-5971, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, vilket innebär att den är en äkta bostadsrättsförening vars intäkter i huvudsak kommer från månadsavgifter.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stocksund.

Bostadsrättsföreningen äger tomten (2120 m²) där byggnaden är uppförd.

Försäkring

Fastighetsförsäkring med fullvärdesgaranti är tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelse

Ordförande	Daniel Rooth
Ledamot	Roland Nilsson
Ledamot	Mats Fornstedt
Suppleant	Marika Rooth

Valberedning

Valberedningsarbete inte är aktuellt pga. Brf storlek

Styrelsen har under året hållit 1 sammanträde.

Inga styrelsearvoden har utbetalats under verksamhetsåret.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma planeras till 2025-07-12

Revisor

Extern	Anders von Scheele
	Rävisor AB

Lägenhetsärenden

Inga ärenden har hanterats under året.



Information om fastigheten

FASTIGHETEN Torparen Nr 1 - HISTORIK

Högt belägen på lugn återvändsgata i natursköna Stocksund finns detta charmiga tegelhus anno 1951 med Sixten Magnusson som gestaltande arkitekt. Här bor medlemmarna med villakänsla och sjönära läge samt privat trädgård som omges av naturliga trädgårdsinslag. Välbevarad 50-talscharm fördelat på fyra våningsplan på totalt 404,7 kvm. Året 1986 bildades Bostadsrättsföreningen Torparen nr 1 av Bygg.f. Lennevald AB och året efter skedde inflyttning i samtliga lägenheter. I huset finns öppna spisar i de översta lägenheterna och samtliga lägenheter har egna entréer. Föreningen äger marken och erbjuder parkering för flera bilar. Tomten gränsar till allmänning där man från berget har fantastisk sjöutsikt. Nära till skolor, förskolor, kommunikationer, båthamn och gångavstånd till Stocksunds Centrum med livsmedelsaffär och vårdcentral.

Föreningens adress:

Olof Hemelins Väg 5A
182 75 Stocksund

Nybyggnadsår: 1951

Ombyggnadsår: 1986

Värdeår: 1970

Fastighetsbeteckning: Torparen 1

Taxeringsvärde 2022: 9 851 000 kronor

Byggnaden 4 961 000 kronor

Marken 4 890 000 kronor

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	1	75
4 rok	1	112,7
6 rok	1	217
Summa	3	404,7

Totalt antal bostadslägenheter: 3

Totalyta (m²): 404,7

Föreningsinformation

Två parkeringsplatser per lägenhet med tillhörande laddstolpe per lägenhet. I garaget är det tillåtet att förvara trädgårdsredskap, cyklar/mopeder men garaget får ej användas som förråd.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2049.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Bank, fastighetslån	SEB
Bank, transaktionskonto	SEB
Bredband, tv, telefoni	Telia
Elnät och leverantör	E.ON
Förbruknings el	Nordic Green Energy
Fastighetsförsäkring	Trygga Hansa
Bergvärme	ThermoVent
Revision	Rävisor AB
Sophämtning (restavfall, matavfall)	Verdis
VA	Solör Bioenergi
Ventilation	OVK Center

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret har omfattats av fortsatt underhåll och förbättringsarbete i enlighet med underhållsplanen. Renovering av läckande kopparhängrännor, sotning och brandskyddskontroll av fastighetens eldstäder samt yttre renovering av skorstenar. En fuktutredning genomfördes av Ocab i Stockholm AB efter misstänkt fukt och tydliga ytskador som genererat puts- och färgsläpp på insidan av fastigheten. Utredningen påvisade att fuktskydd saknas på utsidan mot berörd grundmur och förhöjda fuktkvots värden uppmättes intill grundmur. Denna del av fastigheten omfattades inte av dräneringsuppdraget som genomfördes året 2010. Styrelsen föreslår på föreningsstämman att de ordinarie föreningsavgifterna höjs med 10% fr o m juni 2024 med retroaktiv betalning från 2024-01-01.



Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början
Tillkommande medlemmar under året
Avgående medlemmar under året
Under året har 0 överlåtelser skett.

4
0
0

3 bostadsrätter

4 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	270	245	224	224
Resultat efter finansiella poster, tkr	32	36	- 6	38
Soliditet ¹ , %	67	59	59	59
Balansomslutning, tkr	3449	3416	3407	3405
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*	665	581	526	526
Driftskostnad per kvm upplåten med bostadsrätt	473	405	461	368
Energikostnad per kvm inkl VA	191	122		
Skuldsättning per kvm upplåten med Bostadsrätt	2716	2757	2757	2757
Räntekostnad per kvm upplåten med Bostadsrätt	43	43	43	43
Räntekänslighet	5	5		
Sparande per kvm	175	118		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkterna*	100			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Föreningens yta upplåten med bostadsrätt är from 2024 beräknad på bostadsrättsytan 404,7 kvm

* I årsavgiften 2024 räknas intäkterna in för el, kall- och varmvatten samt tv/telefon/internet.



Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:

Årsavgiften dividerat med antalet kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm:

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift för.

Sparande per kvm:

Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utraneringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet:

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm:

Kostnader för värme, el och vatten fördelat per kvm *bostadsrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	400 000	2 142 450	264 855	-540 022	7795
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			70 000	-70 000	
Anspråktagande av fond för yttre Underhåll			-42 000	42 000	
Balanseras i ny räkning				7795	-7795
Årets resultat					32 095
Belopp vid årets utgång	400 000	2 142 450	292 855	-560 227	32 095

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 560 227
Årets resultat	32 095
Totalt	- 528 132

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Förutbetalade föreningsavgifter på summan av 18 627 ligger kvar sedan 2021. Styrelsen föreslår att denna summa korrigeras under 2025

Reservering fond för yttre underhåll	30 000
Balanseras i ny räkning	- 528 132
Totalt	-498 132

Avsättning till underhållsfonden beräknas till 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgarna.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	269 536	245 348
Övriga rörelseintäkter			
Summa Rörelseintäkter		269 536	245 348
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-190 917	-161 663
Övriga externa kostnader	3		
Avskrivningar		-38 627	-38 627
Summa Rörelsekostnader		-229 544	-200 290
RÖRELSERESULTAT		39 992	45 058
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9468	8101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 364	-17 364
Summa Finansiella poster		-7 896	-9 263
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		32 096	35 795
RESULTAT FÖRE SKATT		32 096	35 795
ÅRETS RESULTAT		32 096	35 795



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	2 873 440	2 912 067
Summa materiella anläggningstillgångar		2 873 440	2 912 067
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 873 440	2 912 067
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
Summa kortfristiga fordringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		575 067	503 812
Summa kassa och bank		575 067	503 812
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		575 067	503 812
SUMMA TILLGÅNGAR		3 448 507	3 415 879



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 542 450	2 542 450
Fond för yttre underhåll		292 855	264 855
Summa bundet eget kapital		2 835 305	2 807 305
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-560 227	-540 022
Årets resultat		32 095	7 795
Summa fritt eget kapital		-528 132	-532 227
SUMMA EGET KAPITAL		2 307 173	2 275 078
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	1 100 000	1 100 000
Summa långfristiga skulder		1 100 000	1 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		-22 707	-22 175
Skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	-18 627	-18 627
Summa kortfristiga skulder		-41 334	-40 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 365 839	3 334 276



Kassaflödesanalys

2024-01-01
2024-12-31

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	39 992
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	17 219
Summa	57 211

Erhållen ränta	9 468
Erlagd ränta	-17 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelseresultat	-7 896

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning av rörelsefordringar	532
Ökning av rörelseskulder	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49 847

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Amortering av skuld	
kassaflöde från finansieringsverksamheten	49 847
Årest kassaflöde	49 847

Likvida medel vid årets början 503 812

Likvida medel vid årets slut 575 067



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	120	0,83
Markanläggningar - laddboxar	10	10

Not 1. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	255 892	231 702
Övriga intäkter	13 644	13 644
Totalt nettoomsättning	269 536	245 348

Nettoomsättning består till fullo av medlems- /årsavgifter. Kostnader för värme, vatten, gemensam el, sophämtning ingår i medlemsavgiften. Hushålls – el betalas av respektive bostadsinnehavare enligt individuell förbrukning. Övriga intäkter avser bredband, vilket ingår i medlemsavgiften men redovisas separat ovan.

Not 2. Driftkostnader	2024	2023
Förbruknings el och nätavgifter	61 408	48 534
Renhållning	3 153	2 797
Underhåll och reparation	63 380	38 937
Fastighets/skatt	5 048	4 831
Försäkring	16 642	16 079
VA	16 047	14 696
TV/Internet/Telefon	13 644	13 644
Totalt driftkostnader	179 322	139 518

Not 3. Övriga externa kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	11 595	22 145
Totalt övriga externa kostnader	11 595	22 145



Not 4. Byggnader och mark**2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnad

2 140 808

2 140 808

Anskaffningsvärde mark

784 815

784 815

Övriga anläggningstillgångar

437 139

437 139

Utgående anskaffningsvärden**3 362 762****3 362 762****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar inklusive årets avskrivningar

- 489 322

-450 695

Utgående avskrivningar**-489 322****-450 695****Utgående redovisat värde****2 873 440****2 912 067****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnad

4 961 000

4 961 000

Taxeringsvärde mark

4 890 000

4 890 000

9 851 000**9 851 000****Not 6. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB 38496204	2025-09-28	1,46 %	600 000	600 000
SEB 39643464	2026-02-28	1,72 %	500 000	500 000
Summa skulder till kreditinstitut			1 100 000	1 100 000

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

0

0

Föreningen amorterar årligen 0 kr.



Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbelagd avgift	18 627	18 627
EON / Nordic Green Energy	22 707	22 175
Summa	41 334	40 802

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 100 000	1 100 000
Summa:	1 100 000	1 100 000

Underskrifter

Stocksund den ____ / ____ 2025

Daniel Rooth

Roland Nilsson

Mats Fornstedt

Vår revisionsberättelse har

lämnats 2025 Råvisor AB

Anders von Scheele



Verifikat

Transaktion 09222115557551574431

Dokument

Torparen - Årsredovisning 2024

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2025-07-08 16:29:55 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)

Färdigställt 2025-07-14 10:05:10 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)

anders@ramshammar.se

Signerare

Daniel Rooth (DR)

Personnummer 197604159314

daniel@rooth.biz



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL ROTH"

Signerade 2025-07-08 21:46:31 CEST (+0200)

Roland Nilsson (RN)

Personnummer 5103200159

nilsson.roland@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Roland Nilsson"

Signerade 2025-07-08 21:26:08 CEST (+0200)

Mats Fornstedt (MF)

Personnummer 195406050012

mats.fornstedt@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Fornstedt"

Signerade 2025-07-09 08:47:51 CEST (+0200)

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2025-07-14 10:05:10 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557551574431

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torparen nr 1, 716419-5971.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Torparen nr 1** för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för **Brf Torparen nr 1** för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla stämma inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Detta påverkar inte mina uttalanden i övrigt.

Den dag som framgår av min digitala underskrift

Anders von Scheele
Revisor
Rävisor AB



Verifikat

Transaktion 09222115557551935146

Dokument

Rävisor - RB Torparen 2024

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-07-14 09:56:10 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)

Färdigställt 2025-07-14 10:05:52 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)

anders@ramshammar.se

Signerare

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2025-07-14 10:05:52 CEST (+0200)

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

