

Årsredovisning 2023

BF Thor u.p.a.

702002-3318



Välkommen till årsredovisningen för BF Thor u.p.a.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4.
Upplysning vid förlust	s. 5.
Förändringar i eget kapital	s. 5.
Resultatdisposition	s. 5.
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 kommer 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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1918-06-08.

Äkta förening

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kakelugnen 4	1991	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929 och byggnadsåret är 1915.

Föreningen har 24 bostäder om totalt 1 510 kvm och 1 lokal om 102 kvm.

Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och kök

12 st 1 rum och kök

6 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Anna Klebe	Ordförande
Elisabeth Sandlund	Styrelseledamot
Marcus Seger	Styrelseledamot
Sabina Okano	Styrelseledamot
Anna Berlin	Suppleant

Valberedning

Ulf Sandlund (sammankallande)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Andreas Wassberg Auktoriserad revisor Edlund & Partners AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningens underhållsplan upprättades 2018 och sträcker sig fram till år 2038.

Utförda historiska underhåll

- 2018 ● Renovering cykelgarage
- 2019 ● Renovering fönster i lokalen samt rännor på gården
- 2020 ● Fallskyddsräcken
- 2021 ● Trapphusbalkonger
- 2022 ● Målning av fönster

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel Cullborg Fastighetsförvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2023 var ett ganska svårbedömt år med ökade kostnader rent generellt, såsom räntekostnader och prishöjningar på grund av hög inflation.

För att möta detta, utan att höja avgifterna i alltför stor utsträckning, valde styrelsen att detta år avstå från sitt arvode. Höjningen av avgifterna sattes sedan till 2 % fr o m 2023-03-01 för att trots allt öka intäkterna till föreningen.

Styrelsen ansökte också om elprisstöd och erhöll 6 396 kr i ett engångsbelopp. Vidare fick vi som förening en engångsersättning avseende servitut för tillgång till marken under oss där man spränger för en ny tunnelbanesträckning, för detta fick föreningen ett engångsbelopp om 57 618 kronor, vilket var ett välkommet tillskott.

Under 2023 påbörjade styrelsen en översyn av alternativa möjligheter för lokalen i huset. Den nuvarande hyresgästen kommer att lämna under 2025.

Styrelsen har haft ett antal möten för att diskutera de olika alternativen som står till buds. Utöver att söka efter ny hyresgäst, så finns det också en möjlighet att konvertera lokalen till bostad. Styrelsen har inhämtat offerter med beskrivning av hur den tänkta konverteringen skulle kunna gå till. Arbetet med detta är tänkt att fortsätta under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 085 927	1 039 510	965 492	967 417
Resultat efter fin. poster	-160 633	-442 732	-266 652	-345 802
Soliditet (%)	91	91	30	33
Yttre fond	1 080 077	1 088 393	912 800	765 207
Taxeringsvärde	70 030 000	70 030 000	58 531 000	58 531 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	595	577	530	532
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,2	83,8	83,0	83,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 200	3 233	3 067	3 101
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 998	3 029	2 873	2 903
Sparande per kvm totalyta, kr	78	37	18	60
Energikostnad per kvm totalyta, kr	261	205	216	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	1,67	1,61	2,06
Räntekänslighet (%)	5,37	5,61	5,76	5,82

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Årets resultat är en förlust om 160 633 kronor. Lägger man tillbaka gjorda avskrivningar om 286 692 kronor har föreningen ett positivt resultat om 126 059 kronor. Årets kassaflöde uppgår till 100 627 kronor. Enligt underhållsplanen kommer planerat underhåll fram till 2031 att uppgå till ca 500 000 kronor, så årets kassaflöde bidrar positivt till detta.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	4 986 765	-	-	4 986 765
Fond, yttre underhåll	1 088 393	-	-8 316	1 080 077
Uppskrivningsfond	50 415 000	-	-	50 415 000
Balanserat resultat	-3 969 070	-442 732	8 316	-4 403 486
Årets resultat	-442 732	442 732	-160 633	-160 633
Eget kapital	52 078 356	0	-160 633	51 917 723

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 403 486
Årets resultat	-160 633
Totalt	-4 564 119

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	210 090
Balanseras i ny räkning	-4 774 209
	-4 564 119

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 085 927	1 039 510
Övriga rörelseintäkter	3	64 014	0
Summa rörelseintäkter		1 149 941	1 039 510
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-787 742	-970 379
Övriga externa kostnader	9	-118 016	-108 746
Personalkostnader	10	0	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-286 692	-284 028
Summa rörelsekostnader		-1 192 450	-1 402 579
RÖRELSERESULTAT		-42 509	-363 069
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		234	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-118 358	-79 670
Summa finansiella poster		-118 124	-79 663
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-160 633	-442 732
ÅRETS RESULTAT		-160 633	-442 732

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	55 946 295	56 208 831
Markanläggningar	13	429 883	434 719
Maskiner och inventarier	14	34 799	54 119
Summa materiella anläggningstillgångar		56 410 977	56 697 669
Finansiella anläggningstillgångar			
Insatser	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 413 777	56 700 469
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 986	3 057
Övriga fordringar	16	527	481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	70 067	68 950
Summa kortfristiga fordringar		74 580	72 488
Kassa och bank			
Kassa och bank		558 257	457 630
Summa kassa och bank		558 257	457 630
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		632 837	530 118
SUMMA TILLGÅNGAR		57 046 614	57 230 587

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 986 765	4 986 765
Uppskrivningsfond	18	50 415 000	50 415 000
Fond för yttre underhåll		1 080 077	1 088 393
Summa bundet eget kapital		56 481 842	56 490 158
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 403 486	-3 969 070
Årets resultat		-160 633	-442 732
Summa fritt eget kapital		-4 564 119	-4 411 802
SUMMA EGET KAPITAL		51 917 723	52 078 356
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	2 242 703	2 242 703
Summa långfristiga skulder		2 242 703	2 242 703
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	2 589 608	2 639 876
Leverantörsskulder		61 807	53 771
Skatteskulder		4 369	2 689
Övriga kortfristiga skulder		0	188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	230 404	213 004
Summa kortfristiga skulder		2 886 188	2 909 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 046 614	57 230 587

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-42 509	-363 069
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	286 692	284 028
	244 183	-79 041
Erhållen ränta	234	7
Erlagd ränta	-109 464	-77 537
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	134 953	-156 571
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 092	-6 392
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	18 034	-16 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten	150 895	-179 338
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-53 531
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-53 531
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	300 000
Amortering av lån	-50 268	-49 268
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 268	250 732
ÅRETS KASSAFLÖDE	100 627	17 863
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	457 630	439 767
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	558 257	457 630

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Thor u.p.a. har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och valt att använda sig av 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Eftersom detta är en bostadsförening så är inte bostadsrättslagen tillämplig, men föreningen vill visa de nya nyckeltalen och därför anpassat sig till det nya rådet.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1 %
Fastighetsförbättringar	0 - 5 %
Markanläggningar	1 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	899 144	871 018
Hysesintäkter, lokaler	186 783	168 492
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 085 927	1 039 510

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Servitut	57 618	0
Elstöd	6 396	0
Summa	64 014	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	23 655	21 560
Städning	28 526	27 195
Övrigt	5 040	7 328
Besiktning och service	34 434	30 112
Trädgårdsarbete	6 146	9 290
Snöskottning	519	69 688
Summa	98 320	165 172

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	53 491	55 884
Summa	53 491	55 884

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll fönster	0	218 406
Summa	0	218 406

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	43 009	53 500
Uppvärmning	283 452	249 681
Vatten	94 493	28 042
Sophämtning	39 893	33 365
Summa	460 847	364 588

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	61 994	55 431
Bredband	52 654	52 142
Fastighetsskatt	60 436	58 756
Summa	175 084	166 329

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 942	9 967
Övriga förvaltningskostnader	44 850	35 027
Revisionsarvoden	25 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	46 224	43 752
Summa	118 016	108 746

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	0	30 000
Sociala avgifter	0	9 426
Summa	0	39 426

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	118 358	79 652
Övriga räntekostnader	0	18
Summa	118 358	79 670

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 797 534	9 382 534
Årets inköp	0	50 415 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 797 534	59 797 534
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 588 703	-3 326 167
Årets avskrivning	-262 536	-262 536
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 851 239	-3 588 703
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 946 295	56 208 831
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 415 000</i>	<i>50 415 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 615 000	19 615 000
Taxeringsvärde mark	50 415 000	50 415 000
Summa	70 030 000	70 030 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	483 031	483 031
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	483 031	483 031
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-48 312	-43 476
Årets avskrivning	-4 836	-4 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 148	-48 312
Utgående restvärde enligt plan	429 883	434 719

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	96 651	43 120
Inköp	0	53 531
Utgående anskaffningsvärde	96 651	96 651
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-42 532	-25 876
Avskrivningar	-19 320	-16 656
Utgående avskrivning	-61 852	-42 532
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 799	54 119
NOT 15, INSATSER	2023-12-31	2022-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800
NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	527	481
Summa	527	481
NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 511	31 890
Försäkringspremier	23 632	17 584
Bredband	7 920	7 920
Förvaltning	12 004	11 556
Summa	70 067	68 950
NOT 18, UPPSKRIVNINGSFOND	2023-12-31	2022-12-31
Uppskrivningsfond	-50 415 000	-50 415 000
Summa	-50 415 000	-50 415 000

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2027-12-30	2,88 %	258 488	261 240
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,88 %	1 780 000	1 804 000
Stadshypotek AB	2024-01-24	5,45 %	200 000	200 000
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,95 %	209 608	211 936
Stadshypotek AB	2032-12-01	3,70 %	474 920	480 196
Stadshypotek AB	2024-01-02	4,95 %	400 000	400 000
Stadshypotek AB	2025-12-01	1,22 %	175 095	177 107
Stadshypotek AB	2025-12-01	1,22 %	396 720	401 280
Stadshypotek AB	2025-12-01	1,22 %	473 280	478 720
Stadshypotek AB	2025-12-01	1,49 %	167 200	169 100
Stadshypotek AB	2025-06-01	3,36 %	297 000	299 000
Summa			4 832 311	4 882 579
Varav kortfristig del			2 589 608	2 639 876

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 832 311 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	4 018	6 681
Uppvärmning	43 566	39 367
Utgiftsräntor	15 876	6 982
Vatten	9 116	5 196
Beslutade arvoden ej utbet.	30 000	30 000
Renhållning	6 649	6 085
Sociala avgifter	9 426	9 426
Förutbetalda avgifter/hyror	91 753	89 267
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	230 404	213 004

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 106 600	7 106 600

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2024 har föreningen beviljats amorteringsfritt på sina lån. Det ger en likviditetsbesparing med ca 50 000 kronor.

Underskrifter

_____ / _____ - ____ - ____

Ort och datum

Anna Klebe
Ordförande

Elisabeth Sandlund
Styrelseledamot

Marcus Seger
Styrelseledamot

Sabina Okano
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Edlund & Partners AB
Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517940692

Dokument

BF Thor u.p.a., 702002-3318 - Årsredovisning 2023
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-05-21 08:27:01 CEST (+0200) av A L (AL)
Färdigställt 2024-05-21 16:05:46 CEST (+0200)

Initierare

A L (AL)
Simpleko
amelie.lohman@simpleko.se

Signerare

Anna Klebe (AK)
anna.klebe@ramirent.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA KLEBE"
Signerade 2024-05-21 11:53:38 CEST (+0200)

Elisabeth Sandlund (ES)
elisabeth.a.sandlund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA ELISABETH SANDLUND"
Signerade 2024-05-21 10:43:32 CEST (+0200)

Marcus Seger (MS)
hansmarcus.seger@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS SEGER"
Signerade 2024-05-21 08:55:32 CEST (+0200)

Sabina Okano (SO)
sabina.okano@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Sakura Sabina Okano"
Signerade 2024-05-21 14:28:14 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517940692

Wassberg Andreas (WA)
andreas@edlundpartners.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"
Signerade 2024-05-21 16:05:46 CEST (+0200)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Thor U.P.A, org.nr 702002-3318

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Thor U.P.A för år 2023.

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 2023 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 för föreningen.

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 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

Vårt 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 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 på 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi 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 mig 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 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 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. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats 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 för Bostadsföreningen Thor U.P.A för år 2023 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 revisionsssed 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 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

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 min 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 överträdelse 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.

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517850696

Dokument

RB-BF Thor upa 2023
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-21 14:32:25 CEST (+0200) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2024-05-21 16:04:45 CEST (+0200)

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Andreas Wassberg (AW)
Edlund & Partners AB
Andreas@edlundpartners.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ulf'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"
Signerade 2024-05-21 16:04:45 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517850696

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

