

Årsredovisning 2024

BF Thor u.p.a.

702002-3318



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

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1918-06-08.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kakelugnen 4	1991	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostads(rätts)tillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929 och byggnadsåret är 1915.

Föreningen har 24 lägenheter om totalt 1 510 kvm och 1 lokal om 102 kvm. Byggnadernas totalyta är 1612 kvm.

Lägenhetsfördelning

5 st 36 kvm

14 st 40-98 kvm

5 st à 102 kvm

Styrelsens sammansättning

Linda Baron	Ordförande
Christian Scharf	Styrelseledamot
Erik Fröström	Styrelseledamot
Anna Klebe	Suppleant

Valberedning

Styrelsen agerar valberedning.

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 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 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

Under våren 2023 påbörjade styrelsen en översyn av alternativa möjligheter för lokalen i huset och våren 2024 sades hyresavtalet upp med lokalhyresgästen med utflytt i april 2025. Flera möjligheter att öka intäkterna undersöktes av styrelsen. Ett av alternativen var att konvertera lokalen till bostad.

På stämman 2024 fattades ett inriktningsbeslut om att styrelsen skulle gå vidare med detta alternativ som utgångspunkt. På stämman ställdes också frågor kring hur den tänkta konstruktionen, med en projektör som skulle handha ombyggnation och försäljning av den konverterade lägenheten, skulle hanteras. Styrelsen fick av stämman i uppdrag att undersöka detta vidare och i enlighet med föreningens stadgar ta upp ett mera skarpt förslag på två stämmor när ett beslutsunderlag var framtaget.

Den nyvalda styrelsen fortsatte arbetet och genomförde fördjupade studier av de olika alternativen samt undersökte möjliga samarbetspartners. I det ekonomiskt mest lönsamma alternativet ingick en vinstdelning mellan samarbetspartner/entreprenör och föreningen. Detta upplägg innebar också att föreningen initialt skulle överlåta lokalen till samarbetspartnern utan ekonomisk ersättning. För att säkerställa att upplägget var genomförbart på ett för föreningen fördelaktigt sätt lät styrelsen en extern jurist granska det tänkta upplägget. Beskedet styrelsen fick var att det inte var ett upplägg man rekommenderade på grund av alltför stora risker. Styrelsen undersökte också möjligheten att sälja råytan men de intäkter detta skulle inbringa hade inte inneburit starkare ekonomi för föreningen.

Som en konsekvens av detta valde därför styrelsen att gå vidare med söka efter en ny lokalhyresgäst och anlita en lokalmäklare, Nextor, för detta ändamål. En ny lokalhyresgäst med nytt hyresavtal medger att vi efter en ombyggnation och renovering av lokalen, kan få betydligt högre hyresintäkter (25 000 kr /månad mot tidigare nivå om 16 840 kr/månad). Den nya hyresgästen flyttar in i maj 2025, efter det att lokalen färdigställts. Hyresgästen är en designbyrå som heter Söderhavet. Enligt avtalet med Söderhavet bekostar föreningen delar av upprustningen av lokalen för att kunna motivera den höjda hyran och för att finansiera detta har föreningen tagit ett nytt banklån på nya året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 101 036	1 085 927	1 039 510	965 492
Resultat efter fin. poster	-353 377	-160 633	-442 732	-266 652
Soliditet (%)	91	91	91	30
Yttre fond	1 290 167	1 080 077	1 088 393	912 800
Taxeringsvärde	70 030 000	70 030 000	70 030 000	58 531 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	597	595	577	532
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,9	78,2	83,8	83,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 200	3 200	3 233	3 067
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 998	2 998	3 029	2 873
Sparande per kvm totalyta, kr	-47	78	37	18
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	27	33	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	194	176	155	176
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	59	17	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	262	261	205	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,54	2,44	1,67	1,61
Räntekänslighet (%)	5,36	5,37	5,61	5,76

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.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -75 301, främst på grund av ökande omkostnader så som värme, samt vissa engångskostnader. Under 2025 har föreningen investerat i att renovera lokalen och har därmed kunnat hyra ut lokalen till en väsentligt högre hyra framgent, vilket kommer bidra till framtida kassaflöden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	4 986 765	-	-	4 986 765
Fond, yttre underhåll	1 080 077	-	210 090	1 290 167
Uppskrivningsfond	50 415 000	-	-	50 415 000
Balanserat resultat	-4 403 486	-160 633	-210 090	-4 774 209
Årets resultat	-160 633	160 633	-353 377	-353 377
Eget kapital	51 917 723	0	-353 377	51 564 346

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 774 209
Årets resultat	-353 377
Totalt	-5 127 586

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	210 090
Balanseras i ny räkning	-5 337 676
	-5 127 586

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 101 036	1 085 927
Övriga rörelseintäkter	3	0	64 014
Summa rörelseintäkter		1 101 036	1 149 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-819 291	-787 742
Övriga externa kostnader	8	-147 037	-118 016
Personalkostnader	9	-38 895	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-278 076	-286 692
Summa rörelsekostnader		-1 283 299	-1 192 450
RÖRELSERESULTAT		-182 263	-42 509
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22	234
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-171 136	-118 358
Summa finansiella poster		-171 114	-118 124
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-353 377	-160 633
ÅRETS RESULTAT		-353 377	-160 633

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	55 683 759	55 946 295
Markanläggningar	12	425 047	429 883
Maskiner och inventarier	13	24 095	34 799
Summa materiella anläggningstillgångar		56 132 901	56 410 977
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 135 701	56 413 777
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 199	3 986
Övriga fordringar	15	549	527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	73 201	70 067
Summa kortfristiga fordringar		94 949	74 580
Kassa och bank			
Kassa och bank		461 157	558 257
Summa kassa och bank		461 157	558 257
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		556 106	632 837
SUMMA TILLGÅNGAR		56 691 807	57 046 614

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 986 765	4 986 765
Uppskrivningsfond	17	50 415 000	50 415 000
Fond för yttre underhåll		1 290 167	1 080 077
Summa bundet eget kapital		56 691 932	56 481 842
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 774 209	-4 403 486
Årets resultat		-353 377	-160 633
Summa fritt eget kapital		-5 127 586	-4 564 119
SUMMA EGET KAPITAL		51 564 346	51 917 723
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	733 408	2 242 703
Summa långfristiga skulder		733 408	2 242 703
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	4 098 903	2 589 608
Leverantörsskulder		59 927	61 807
Skatteskulder		5 122	4 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	230 101	230 404
Summa kortfristiga skulder		4 394 053	2 886 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 691 807	57 046 614

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-182 263	-42 509
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	278 076	286 692
	95 813	244 183
Erhållen ränta	22	234
Erlagd ränta	-174 616	-109 464
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-78 781	134 953
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 369	-2 092
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 050	18 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-97 100	150 895
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-50 268
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-50 268
ÅRETS KASSAFLÖDE	-97 100	100 627
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	558 257	457 630
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	461 157	558 257

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 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Eftersom detta är en bostadsförening så är inte bostadsrättslagen tillämplig, men föreningen vill visa de ny nyckeltalen och har 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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	902 088	899 144
Hysesintäkter, lokaler	198 948	186 783
Summa	1 101 036	1 085 927

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga intäkter	0	57 618
Elstöd	0	6 396
Summa	0	64 014

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	25 200	23 655
Städning	32 688	28 526
Besiktning och service	55 783	34 434
Trädgårdsarbete	2 813	6 146
Snöskottning	1 125	519
Övrigt	0	5 040
Summa	117 609	98 320

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	42 175	53 491
Summa	42 175	53 491

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	42 202	43 009
Uppvärmning	311 922	283 452
Vatten	68 220	94 493
Sophämtning	54 399	39 893
Summa	476 743	460 847

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	67 712	58 708
Övrigt	708	3 286
Kabel-TV	5 404	5 134
Bredband	47 520	47 520
Fastighetsskatt	61 420	60 436
Summa	182 764	175 084

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 437	1 942
Revisionsarvoden	31 250	25 000
Övriga förvaltningskostnader	66 334	44 850
Ekonomisk förvaltning	48 016	46 224
Summa	147 037	118 016

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	30 000	0
Sociala avgifter	8 895	0
Summa	38 895	0

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	171 136	118 358
Summa	171 136	118 358

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 797 534	59 797 534
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 797 534	59 797 534
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 851 239	-3 588 703
Årets avskrivning	-262 536	-262 536
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 113 775	-3 851 239
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 683 759	55 946 295
<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 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	483 031	483 031
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	483 031	483 031
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-53 148	-48 312
Årets avskrivning	-4 836	-4 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-57 984	-53 148
Utgående restvärde enligt plan	425 047	429 883

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	96 651	96 651
Utgående anskaffningsvärde	96 651	96 651
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-61 852	-42 532
Avskrivningar	-10 704	-19 320
Utgående avskrivning	-72 556	-61 852
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 095	34 799
NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800
NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	549	527
Summa	549	527
NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 794	26 511
Försäkringspremier	22 035	23 632
Bredband	7 920	7 920
Förvaltning	12 452	12 004
Summa	73 201	70 067
NOT 17, UPPSKRIVNINGSFOND	2024-12-31	2023-12-31
Uppskrivningsfond mark	-50 415 000	-50 415 000
Summa	-50 415 000	-50 415 000

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2027-12-30	2,88 %	258 488	258 488
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,63 %	1 780 000	1 780 000
Stadshypotek AB	2025-01-24	4,65 %	200 000	200 000
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,70 %	209 608	209 608
Stadshypotek AB	2032-12-01	3,70 %	474 920	474 920
Stadshypotek AB	2025-01-02	4,15 %	400 000	400 000
Stadshypotek AB	2025-12-01	1,22 %	175 095	175 095
Stadshypotek AB	2025-12-01	1,22 %	396 720	396 720
Stadshypotek AB	2025-12-01	1,22 %	473 280	473 280
Stadshypotek AB	2025-12-01	1,49 %	167 200	167 200
Stadshypotek AB	2025-06-01	3,36 %	297 000	297 000
Summa			4 832 311	4 832 311
Varav kortfristig del			4 098 903	2 589 608

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 700 971 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
El	3 918	4 018
Uppvärmning	41 650	43 566
Utgiftsräntor	12 396	15 876
Vatten	11 384	9 116
Arvoden	30 000	30 000
Renhållning	9 313	6 649
Sociala avgifter	9 426	9 426
Förutbetalda avgifter/hyror	92 014	91 753
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	230 101	230 404

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 106 600	7 106 600

Underskrifter

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

Stockholm



Christian Scharf
Styrelseledamot

Erik Fröström
Styrelseledamot

Linda Baron

Linda Baron
Ordförande

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



Edlund & Partners AB
Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547233512

Dokument

ÅR-BF Thor u.p.a. 2024
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-05-20 19:49:06 CEST (+0200) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2025-05-21 18:10:48 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 be 'AW'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"
Signerade 2025-05-21 18:10:48 CEST (+0200)

Linda Baron (LB)
BF Thor u.p.a.
linda.u.baron@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Linda Baron'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA BARON"
Signerade 2025-05-21 16:17:08 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547233512

Erik Fröström (EF)
BF Thor u.p.a.
erik.frostrom@live.se



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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Gustav Fröström"
Signerade 2025-05-21 09:30:51 CEST (+0200)

Christian Scharf (CS)
BF Thor u.p.a.
c.scharf@me.com



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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTIAN SCHARF"
Signerade 2025-05-21 07:20:35 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF Thor U.P.A för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF Thor U.P.A för år 2024 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Östersund

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547307243

Dokument

RB- BF Thor upa 2024
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2025-05-21 18:05:11 CEST (+0200) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2025-05-21 18:07:46 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, consisting of the letters 'A' and 'W' in a cursive style.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Torgny Andreas Vassberg"
Signerade 2025-05-21 18:07:46 CEST (+0200)*



Verifikat

Transaktion 09222115557547307243

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

