



Välkommen till årsredovisningen för Brf Torghusen

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. 3
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 kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-15 och stadgarna registrerades 2024-02-15.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kåbo 61:2	2017	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 2 764 kvm och 3 lokaler om 169 kvm.

Styrelsens sammansättning

Louise Sigurdsdotter	Ordförande
Alfred Nordman	Styrelseledamot
Joakim Magnusson	Styrelseledamot
Kim Granberg	Suppleant

Valberedning

Joakim Ekström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Margareta Kleberg Revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● OVK (ej hyreslokaler)
- 2023 ● Spolning av avlopp
Byte av batterier i brandventilationscentralerna

Planerade underhåll

- 2025 ● Spola avloppsstammar
OVK hyreslokaler

Avtal med leverantörer

Avfallshämtning	Ragn-Sells
Ekonomisk- och teknisk förvaltning(inkl fastighetsskötsel och lokalvård)	SBC
El och Fjärrvärme	Vattenfall
Hissar	Kone
Mätning av el, vatten och värme	Infometric
Nyckelhantering	Byggbeslag Lås & Säkerhet
Tv och bredband	Telia
Vatten, avlopp, avfallshämtning	Uppsala Vatten
Värmeoptimering	Swegon

Övrig verksamhetsinformation

Från 2025 har vi avtal med BT-Vent för ventilationsservice.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3% och 2024-07-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Förnyat avtal med SBC teknisk förvaltning, från 2025 använder vi via SBC en jourfirma och lokalvårdare som utgår från Uppsala istället för från Stockholm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 392 836	3 002 681	2 479 395	2 000 596
Resultat efter fin. poster	-1 636 814	-2 081 847	-1 889 484	-786 786
Soliditet (%)	75	75	74	74
Yttre fond	618 869	278 000	178 000	88 000
Taxeringsvärde	113 623 000	113 623 000	113 623 000	67 536 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 037	927	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,4	79,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 917	14 084	14 266	14 449
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 115	13 272	13 444	13 616
Sparande per kvm totalyta, kr	217	65	130	184
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	81	100	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	97	81	81	43
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	40	51	2
Energikostnad per kvm totalyta, kr	229	202	231	78
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	2,93	-	-
Räntekänslighet (%)	13,42	15,20	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 172 524 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen fortsätter att följa underhållsplanen och avgiftshöjningar sker regelbundet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	75 014 000	-	-	75 014 000
Upplåtelseavgifter	49 996 000	-	-	49 996 000
Fond, yttre underhåll	278 000	-	340 869	618 869
Balanserat resultat	-2 954 271	-2 081 847	-340 869	-5 376 987
Årets resultat	-2 081 847	2 081 847	-1 636 814	-1 636 814
Eget kapital	120 251 882	0	-1 636 814	118 615 068

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 036 118
Årets resultat	-1 636 814
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-340 869
Totalt	-7 013 801
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	45 912
Balanseras i ny räkning	-6 967 889

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	3 392 836	3 002 675
Övriga rörelseintäkter	3	43 229	208 641
Summa rörelseintäkter		3 436 065	3 211 316
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 253 301	-1 306 569
Övriga externa kostnader	9	-313 506	-416 881
Personalkostnader	10	-77 273	-172 546
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 272 996	-2 272 212
Summa rörelsekostnader		-3 917 076	-4 168 208
RÖRELSERESULTAT		-481 011	-956 892
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 797	21 729
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 173 600	-1 146 684
Summa finansiella poster		-1 155 803	-1 124 955
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 636 814	-2 081 847
ÅRETS RESULTAT		-1 636 814	-2 081 847

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	156 964 179	158 766 529
Summa materiella anläggningstillgångar		156 964 179	158 766 529
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		156 964 179	158 766 529
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		73 056	90 336
Övriga fordringar	13	758 753	1 821 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	106 656	54 391
Summa kortfristiga fordringar		938 465	1 966 610
Kassa och bank			
Kassa och bank		44 000	228 079
Summa kassa och bank		44 000	228 079
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		982 465	2 194 688
SUMMA TILLGÅNGAR		157 946 645	160 961 217

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 010 000	125 010 000
Fond för yttre underhåll		618 869	278 000
Summa bundet eget kapital		125 628 869	125 288 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 376 987	-2 954 271
Årets resultat		-1 636 814	-2 081 847
Summa ansamlad förlust		-7 013 801	-5 036 118
SUMMA EGET KAPITAL		118 615 068	120 251 882
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	37 948 000	38 410 000
Summa långfristiga skulder		37 948 000	38 410 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	504 000	504 000
Leverantörsskulder		70 847	120 684
Skatteskulder		72 237	52 460
Övriga kortfristiga skulder		152 000	968 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	584 493	653 309
Summa kortfristiga skulder		1 383 576	2 299 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 946 645	160 961 217

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-481 011	-956 892
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 272 996	2 272 212
	1 791 985	1 315 320
Erhållen ränta	17 797	21 729
Erlagd ränta	-1 181 078	-1 216 371
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	628 704	120 678
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 185 278	163 233
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-908 281	-1 856 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten	905 701	-1 572 477
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-470 646	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-470 646	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-462 000	-504 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-462 000	-504 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-26 945	-2 076 477
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	795 778	2 872 255
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	768 833	795 778

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torghusen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 - 4 %
---------	---------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 557 560	2 290 161
Hysesintäkter lokaler, moms	364 632	342 323
Deb. fastighetsskatt, moms	26 240	26 240
Bredband	131 904	131 904
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms	0	-38 446
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 741	0
Varmvatten, moms	65 493	65 243
El, moms	175 795	121 541
Serviceavgifter, moms	17 968	14 173
Nycklar/lås vidarefakturerings	350	250
Påminnelseavgift	1 380	1 200
Dröjsmålsränta	1 337	6 440
Pantsättningsavgift	2 865	1 575
Överlåtelseavgift	7 165	2 626
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	588	0
Andrahandsuthyrning	41 107	16 074
Övriga fakturerade kostnader moms	0	19 635
Vidarefakturerade kostnader	0	1 741
Öres- och kronutjämnings	-3	-5
Summa	3 392 836	3 002 675

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	81 059
Övriga intäkter	43 229	17 989
Försäkringssättning	0	109 593
Summa	43 229	208 641

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	7 289
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 086	73 149
Larm och bevakning	0	890
Städning utöver avtal	11 539	0
Hissbesiktning	7 116	6 968
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	30 890	0
Brandskydd	21 110	13 623
Myndighetstillsyn	0	3 930
Gårdkostnader	780	6 863
Gemensamma utrymmen	9 923	9 119
Snöröjning/sandning	17 927	5 921
Serviceavtal	122 689	117 903
Förbrukningsmaterial	10 683	16 051
Summa	234 742	261 705

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 780
Dörrar och lås/porttele	9 302	9 774
VVS	3 644	29 819
Ventilation	0	11 969
Elinstallationer	5 204	0
Hissar	5 136	1 075
Fasader	538	0
Mark/gård/utemiljö	0	763
Summa	23 823	55 180

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	632	0
Ventilation	45 280	0
Summa	45 912	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	235 924	238 890
Uppvärmning	283 260	237 209
Vatten	151 975	117 429
Sophämtning/renhållning	81 287	148 048
Summa	752 447	741 576

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	65 541	56 203
Självrisk	0	26 200
Bredband	104 606	139 475
Fastighetsskatt	26 230	26 230
Summa	196 377	248 108

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 295	329
Tele- och datakommunikation	8 090	10 962
Inkassokostnader	6 565	9 627
Revisionsarvoden extern revisor	29 036	56 635
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	527	0
Föreningskostnader	2 026	6 942
Förvaltningsarvode enl avtal	219 529	250 135
Överlåtelsekostnad	13 996	1 838
Pantsättningskostnad	6 273	2 364
Övriga förvaltningsarvoden	4 429	0
Korttidsinventarier	0	3 988
Administration	14 991	20 931
Konsultkostnader	3 951	53 131
Summa	313 506	416 881

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	58 800	131 300
Arbetsgivaravgifter	18 473	41 246
Summa	77 273	172 546

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 173 600	1 146 595
Dröjsmålsränta	0	89
Summa	1 173 600	1 146 684

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	164 635 843	164 635 843
Årets inköp	470 646	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	165 106 489	164 635 843
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 869 314	-3 597 102
Årets avskrivning	-2 272 996	-2 272 212
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 142 310	-5 869 314
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	156 964 179	158 766 529
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 945 175</i>	<i>31 945 175</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	83 258 000	83 258 000
Taxeringsvärde mark	30 365 000	30 365 000
Summa	113 623 000	113 623 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	33 920	337 872
Momsavräkning	0	916 311
Transaktionskonto	383 084	408 514
Borgo räntekonto	341 749	159 186
Summa	758 753	1 821 883

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 465	0
Förutbet försäkr premier	55 748	54 391
Förutbet bredband	34 820	0
Upplupna intäkter	9 623	0
Summa	106 656	54 391

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2029-05-25	3,94 %	11 578 000	12 040 000
Swedbank	2026-01-23	1,27 %	13 437 000	13 437 000
Swedbank	2026-05-25	3,94 %	13 437 000	13 437 000
Summa			38 452 000	38 914 000
Varav kortfristig del			504 000	504 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 932 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	98 204	97 971
Uppl kostn el	26 933	27 266
Uppl kostnad Värme	35 783	55 502
Uppl kostnad Extern revisor	0	20 000
Uppl kostn räntor	16 528	24 006
Uppl kostnad arvoden	58 800	57 300
Uppl lagstadgade soc avg	18 471	18 000
Förutbet hyror/avgifter	329 774	353 264
Summa	584 493	653 309

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	102 000 000	102 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjs med 4% från 2025-01-01.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Louise Sigurdsdotter
Ordförande

Alfred Nordman
Styrelseledamot

Joakim Magnusson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 13:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 20.03.2025 11:39

DOCUMENT ID:

Hk-0PxOKhyg

ENVELOPE ID:

Hy0wx_t2ye-Hk-0PxOKhyg

DOCUMENT NAME:

Brf Torg husen, 769634-4683 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Louise Ingegerd Sofie Sigurdsdotter louise.sigurdsdotter@outlook.com	 Signed Authenticated	20.03.2025 14:55 20.03.2025 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.1.55
2. JOAKIM MAGNUSSON joakim.magnusson.85@gmail.com	 Signed Authenticated	21.03.2025 11:21 21.03.2025 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 192.36.34.247
3. ALFRED ANDERSSON alfred.torsten.nordman@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2025 13:24 24.03.2025 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.137
4. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	26.03.2025 13:31 26.03.2025 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 185.141.114.29

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torghusen

Org.nr. 769634-4683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torghusen 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Bostadsrättsföreningen Torghuset 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

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

STOCKHOLM den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO MÄLARDALEN AB

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 13:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 20.03.2025 11:39

DOCUMENT ID:

SJQCvgOY3kl

ENVELOPE ID:

ByeAwluKn1l-SJQCvgOY3kl

DOCUMENT NAME:

RevisionsberättelserTorghusen,,.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	 Signed	26.03.2025 13:28	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	26.03.2025 13:27	Low	IP: 185.141.114.29

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed