

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Torkel

717600-2330



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Torkel

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 1943-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Fålhagen 22:4	1943	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1944.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 598 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johanna Junglert	Ordförande
Frida Dalenbring	Styrelseledamot
Louise Carolin Augustsson	Styrelseledamot
Christoffer Parning Finnson	Suppleant
Johnny Högdahl	Suppleant

Valberedning

Hannele Werme

Firmateckning

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

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen senaste uppdateringen var 2025-02-06. I samband med att underhållsplanen upprättades gjordes en besiktning av föreningens fastighet, inga iakttagelser av särskild betydelse gjordes då.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Garageportar murats igen
- 2022** ● Tak och fasad-renovering
Renovering av samtliga skortstenar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	HSB Boservice i Uppland AB
Städ	Veterankraft

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 74 709 kronor. Reparation enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 127 063 kronor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2022-12-07. OVK besiktning har skett 2022-12-15 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Radonmätning har genomförts under våren 2024 med godkänt resultat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025=1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025=588 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2025 uppgår till 5 880 kronor per år.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	1 688 037	1 578 535	1 521 134	1 415 154
Resultat efter fin. poster	-69 690	-169 523	125 967	-4 458 243
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	308 380	360 000	240 000	571 618
Taxeringsvärde	35 001 000	36 504 000	36 504 000	36 504 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 017	946	908	839
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	95,8	95,4	94,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 258	7 358	7 457	7 557
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 524	6 613	6 702	6 792
Sparande / kvm totalyta, kr	176	121	241	206
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	20	26	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	151	147	128	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	60	51	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	246	227	205	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,47	2,29	1,52	1,20
Räntekänslighet (%)	7,14	7,78	8,21	9,00

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 förlust och tidigare års underskott beror främst på planerade underhållsåtgärder som har kostnadsförts enligt K2-regelverket. Styrelsen har under verksamhetsåret höjt årsavgifterna med 10%. Styrelsen bedömer regelbundet nivån på årsavgifterna och anpassar dem så att framtida underhåll kan finansieras.

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-08-31
Insatser	60 280	-	-	60 280
Fond, yttre underhåll	360 000	-	-51 620	308 380
Balanserat resultat	-4 714 419	-169 523	51 620	-4 832 323
Årets resultat	-169 523	169 523	-69 690	-69 690
Eget kapital	-4 463 663	0	-69 690	-4 533 352

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 832 323
Årets resultat	-69 690
Totalt	-4 902 012

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	618 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-127 063
Balanseras i ny räkning	-5 392 949
	-4 902 012

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 688 037	1 578 535
Övriga rörelseintäkter	3	2	0
Summa rörelseintäkter		1 688 039	1 578 535
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 037 488	-1 052 984
Övriga externa kostnader	9	-134 570	-125 850
Personalkostnader	10	-42 054	-42 053
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 036	-255 036
Summa rörelsekostnader		-1 469 147	-1 475 922
RÖRELSERESULTAT		218 891	102 613
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-288 581	-272 137
Summa finansiella poster		-288 581	-272 136
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-69 690	-169 523
ÅRETS RESULTAT		-69 690	-169 523

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	5 707 880	5 962 916
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 707 880	5 962 916
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 707 880	5 962 916
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 896	9 371
Övriga fordringar	14	13	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	51 980	48 192
Summa kortfristiga fordringar		54 889	57 596
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 649 815	1 579 761
Summa kassa och bank		1 649 815	1 579 761
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 704 704	1 637 357
SUMMA TILLGÅNGAR		7 412 584	7 600 273

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 280	60 280
Fond för yttre underhåll		308 380	360 000
Summa bundet eget kapital		368 660	420 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 832 323	-4 714 419
Årets resultat		-69 690	-169 523
Summa fritt eget kapital		-4 902 012	-4 883 943
SUMMA EGET KAPITAL		-4 533 352	-4 463 663
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 440 097	7 599 061
Summa långfristiga skulder		7 440 097	7 599 061
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 158 964	4 158 964
Leverantörsskulder		77 950	83 562
Skatteskulder		3 471	5 736
Övriga kortfristiga skulder		5 899	5 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	259 555	210 713
Summa kortfristiga skulder		4 505 839	4 464 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 412 584	7 600 273

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	218 891	102 613
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	255 036	255 036
	473 927	357 649
Erhållen ränta	0	1
Erlagd ränta	-287 235	-268 919
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	186 692	88 731
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 707	2 203
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 619	69 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten	229 018	160 547
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-158 964	-158 964
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-158 964	-158 964
ÅRETS KASSAFLÖDE	70 054	1 583
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 579 761	1 578 178
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 649 815	1 579 761

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torkel 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	48 år
Om- och tillbyggnad	35-40 år

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	1 625 440	1 511 740
Hysesintäkter, p-platser	54 000	53 700
Övriga intäkter	8 597	13 095
Summa	1 688 037	1 578 535

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	2	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	126 875	127 957
Städning	35 941	28 220
Övrigt	0	7 175
Besiktning och service	24 124	14 055
Trädgårdsarbete	32 007	0
Snöskottning	4 028	5 631
Summa	222 975	183 038

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	61 835	126 798
Rep Underhåll	389	0
Tvättstuga	7 106	0
Rep El/Installation	5 379	0
Summa	74 709	126 798

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Planerat underhåll	25 813	129 014
Planerat underhåll tvättstuga	101 250	0
Summa	127 063	129 014

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	42 681	35 260
Uppvärmning	268 669	261 257
Vatten	125 965	107 298
Sophämtning	46 084	57 622
Summa	483 399	461 437

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	51 730	49 605
Självrisker	0	28 600
Kabel-TV	14 434	13 292
Fastighetsskatt	63 178	61 200
Summa	129 342	152 697

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	8 002	2 027
Övriga förvaltningskostnader	25 164	22 297
Juridiska kostnader	0	5 625
Revisionsarvoden	19 500	16 875
Ekonomisk förvaltning	81 904	79 026
Summa	134 570	125 850

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	32 000	32 000
Sociala avgifter	10 054	10 053
Summa	42 054	42 053

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	288 521	271 622
Övriga räntekostnader	60	515
Summa	288 581	272 137

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 491 628	12 491 628
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 491 628	12 491 628
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 528 711	-6 273 675
Årets avskrivning	-255 036	-255 036
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 783 747	-6 528 711
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 707 880	5 962 916
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 020 848</i>	<i>2 020 848</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 197 000	16 813 000
Taxeringsvärde mark	16 804 000	19 691 000
Summa	35 001 000	36 504 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	236 346	236 346
Utgående anskaffningsvärde	236 346	236 346
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-236 346	-236 346
Utgående avskrivning	-236 346	-236 346
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	13	33
Summa	13	33

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 396	8 106
Fastighetsskötsel	10 490	10 055
Försäkringspremier	13 184	12 611
Kabel-TV	1 246	1 129
Vatten	10 763	9 617
Förvaltning	6 901	6 674
Summa	51 980	48 192

NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD 2025-08-31	SKULD 2024-08-31
Stadshypotek AB	2027-10-30	4,35 %	2 901 057	3 060 021
Stadshypotek AB	2026-10-30	1,14 %	4 698 004	4 698 004
Stadshypotek AB	2025-10-30	2,70 %	4 000 000	4 000 000
Summa			11 599 061	11 758 025
Varav kortfristig del			4 158 964	4 158 964

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 804 241 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 438	0
Städning	3 264	2 150
El	2 904	2 571
Uppvärmning	22 178	10 268
Löner	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 400	9 400
Utgiftsräntor	14 584	13 238
Förutbetalda avgifter/hyror	144 187	131 486
Beräknat revisionsarvode	11 600	11 600
Summa	259 555	210 713

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	12 306 000	12 306 000

Underskrifter

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

Uppsala

Frida Dalenbring
Styrelseledamot

Johanna Junglert
Ordförande

Louise Carolin Augustsson
Styrelseledamot

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

Tomas Ericson Borev Revision AB
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.11.2025 08:44

SENT BY OWNER:

Birgitta Wik • 07.11.2025 16:18

DOCUMENT ID:

HJea26Ks1-g

ENVELOPE ID:

Syp3ptjk-e-HJea26Ks1-g

DOCUMENT NAME:

4937 Färdig ÅR 250831.pdf

17 pages

SHA-512:

712154d77c318846cf30dc851ed56ddc495e602be7daa1
69c22ec42b428b12ef95d5b86ed10bfa85384df2231b77
de28c23c74550fcaad2480173bec7cc9d8e2

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johanna Maria Ingegerd Junglert johannajunglert@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.11.2025 10:07 10.11.2025 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 2a02:aa1:104e:89fe:51c1:f73:f417:369e
2. Louise Carolin Augustsson Louise.c.augustsson@gmail.com	 Signed Authenticated	10.11.2025 17:12 07.11.2025 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.158
3. FRIDA KAROLINA SOFIA DALENBRING Frida.dalenbring@gmail.com	 Signed Authenticated	10.11.2025 18:00 10.11.2025 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.130.236
4. Tomas Ericson revision@borev.se	 Signed Authenticated	11.11.2025 08:44 11.11.2025 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.131.81

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Torkel, org.nr 717600-2330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torkel för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torkel för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.11.2025 08:44

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 11.11.2025 08:39

DOCUMENT ID:

HJUVODegWI

ENVELOPE ID:

ryoXOwlgbI-HJUVODegWI

DOCUMENT NAME:

Brf Torkel - Revisionsberättelse 24-25 - digital signering.
pdf

2 pages

SHA-512:

11c3140adc8fe67bf926c11257526e0c125e2a264addc
076cf2332606713f6eb2c84b7ab1e0bf394ae74f57b680b
d6f5be5e767c3e3447951c0bac9f8287b89

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	Signed	11.11.2025 08:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	11.11.2025 08:44	Low	IP: 85.24.131.81

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

Attachments

No attachments related to this 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