



Välkommen till årsredovisningen för Brf Torghusen 1

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. 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 bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-28 hos Bolagsverket.

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
Aklejan 1	2013	Solna

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012-2013 och består av 3 flerbostadshus och 1 garage

Värdeåret är 2013

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 706 kvm. Byggnadernas totalyta är 3787 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Lommerdal	Ordförande
Annelie Samuelsson	Styrelseledamot
Daniel Blank	Styrelseledamot
Thomas Nilsson	Styrelseledamot
Charlotte Danielsson	Suppleant

Valberedning

David Andeborn
Johanna Blom

Firmateckning

Två ledamöter i förening.

Revisorer

Margareta Kleberg Revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en flerårig underhållsplan som revideras årligen.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Byta av mätare för varmvatten
Målning träfasad
Radonmätning

Planerade underhåll

2025 ● OVK (Obligatorisk ventilations kontroll)

Avtal med leverantörer

Bredband, telefoni och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskontroll och energi	KTC
Serviceavtal hissar	Kone
Städning av trapphus	Keab
Trädgårdsskötsel	Fogel Mark och Trädgård
Vinterunderhåll	Roseb Entreprenad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 10% från och med 1:a januari 2024. Samtidigt höjdes garageavgifterna med 100 kr per månad.

Förändringar i avtal

Från och med vintersäsongen 2024/2025 är ROSEB Entreprenad vår nya leverantör för vinterunderhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 720 223	2 467 279	2 253 974	2 182 350
Resultat efter fin. poster	-315 211	-104 652	-9 533	135 636
Soliditet (%)	80	80	80	79
Yttre fond	1 742 381	1 524 773	1 329 890	962 324
Taxeringsvärde	100 438 000	100 438 000	100 438 000	81 344 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	847	770	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,0	84,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 296	8 470	8 799	9 213
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 928	6 052	6 287	6 583
Sparande per kvm totalyta, kr	178	172	206	234
Elkostnad per kvm totalyta, kr	67	57	48	47
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	52	45	39	36
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	13	12	13
Energikostnad per kvm totalyta, kr	138	115	98	96
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,58	1,92	-	-
Räntekänslighet (%)	9,79	10,99	-	-

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 vatten (totalt 56 608 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Föreningen gör ett negativt resultat främst beroende på ökade räntekostnader. Det har balanserats både med ökade avgifter och med minskade amorteringar. När amorteringarna minskar så påverkas resultatet då avskrivningarna inte täcks.

Vi har dock en god likviditet och trots större planerade underhållsåtgärder (målning och byte av vattenmätare) så har kassan bara minskat marginellt.

Styrelsen kommer att bevaka utvecklingen och det som främst kommer att påverka under 2025 är till vilken ränta lånet som förfaller under året kommer att få.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	45 868 000	-	-	45 868 000
Upplåtelseavgifter	50 007 000	-	-	50 007 000
Fond, yttre underhåll	1 524 773	-	217 608	1 742 381
Balanserat resultat	-2 803 588	-104 652	-217 608	-3 125 848
Årets resultat	-104 652	104 652	-315 211	-315 211
Eget kapital	94 491 533	0	-315 211	94 176 322

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 908 240
Årets resultat	-315 211
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-217 608
Totalt	-3 441 059
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	237 500
Balanseras i ny räkning	-3 203 559

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	2 720 223	2 467 279
Övriga rörelseintäkter	3	9 115	0
Summa rörelseintäkter		2 729 338	2 467 279
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 469 478	-1 174 317
Övriga externa kostnader	9	-189 104	-150 668
Personalkostnader	10	-63 590	-61 759
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-756 048	-755 160
Summa rörelsekostnader		-2 478 220	-2 141 904
RÖRELSERESULTAT		251 118	325 375
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 244	18 203
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-586 572	-448 230
Summa finansiella poster		-566 328	-430 027
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-315 211	-104 652
ÅRETS RESULTAT		-315 211	-104 652

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	115 680 178	116 400 751
Summa materiella anläggningstillgångar		115 680 178	116 400 751
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 680 178	116 400 751
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 487	9 403
Övriga fordringar	13	1 407 294	1 449 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	54 352	10 993
Summa kortfristiga fordringar		1 485 133	1 469 575
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 485 133	1 469 575
SUMMA TILLGÅNGAR		117 165 311	117 870 325

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		95 875 000	95 875 000
Fond för yttre underhåll		1 742 381	1 524 773
Summa bundet eget kapital		97 617 381	97 399 773
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 125 848	-2 803 588
Årets resultat		-315 211	-104 652
Summa fritt eget kapital		-3 441 059	-2 908 240
SUMMA EGET KAPITAL		94 176 322	94 491 533
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 180 000	17 400 000
Summa långfristiga skulder		16 180 000	17 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	6 270 000	5 520 000
Leverantörsskulder		67 063	80 709
Skatteskulder		48 760	48 760
Övriga kortfristiga skulder		5 524	7 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	417 642	322 235
Summa kortfristiga skulder		6 808 989	5 978 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 165 311	117 870 325

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	251 118	325 375
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	756 048	755 160
	1 007 166	1 080 535
Erhållen ränta	20 244	18 203
Erlagd ränta	-577 987	-433 836
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	449 422	664 902
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 269	5 248
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	71 611	3 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	458 764	673 159
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-35 475	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 475	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-470 000	-890 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-470 000	-890 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-46 711	-216 841
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 416 460	1 633 301
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 369 749	1 416 460

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torghusen 1 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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	0,84 - 10 %
---------	-------------

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.

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	2 135 256	1 941 204
Hysesintäkter garage	248 950	213 305
Hysesintäkter garage, moms	134 159	135 730
Hysesintäkter p-plats, moms	3 940	0
Bredband	100 584	100 584
Varmvatten, moms	56 608	42 969
Elintäkter laddstolpe moms	21 812	18 655
Dröjsmålsränta	56	0
Pantsättningsavgift	7 449	4 725
Överlåtelseavgift	4 179	5 252
Administrativ avgift	245	0
Andrahandsuthyrning	6 984	4 859
Öres- och kronutjämning	1	-4
Summa	2 720 223	2 467 279

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	9 115	0
Summa	9 115	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	53 856	25 828
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	556
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	114 944	105 748
Städning enligt avtal	59 520	52 866
Hissbesiktning	6 917	4 054
Myndighetstillsyn	8 525	0
Gårdkostnader	319	13 911
Gemensamma utrymmen	3 600	3 963
Sophantering	6 363	0
Snöröjning/sandning	72 701	51 172
Serviceavtal	45 967	44 771
Förbrukningsmaterial	7 778	7 619
Summa	380 490	310 487

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	9 781	83 059
VVS	0	10 556
Värmeanläggning/undercentral	50 108	54 764
Ventilation	24 750	22 875
Elinstallationer	3 194	6 363
Hissar	12 348	0
Garage/parkering	17 399	4 771
Vattenskada	3 949	0
Summa	121 529	182 388

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Balkonger/altaner	237 500	0
Summa	237 500	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	252 776	214 369
Uppvärmning	196 563	171 909
Vatten	72 506	47 648
Sophämtning/renhållning	68 346	58 257
Summa	590 191	492 184

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 728	64 302
Bredband	68 660	100 576
Fastighetsskatt	24 380	24 380
Summa	139 768	189 258

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	2 961
Tele- och datakommunikation	1 306	3 503
Juridiska åtgärder	16 406	0
Revisionsarvoden extern revisor	72 831	36 891
Styrelseomkostnader	1 767	0
Föreningskostnader	763	13 695
Förvaltningsarvode enl avtal	74 137	71 156
Överlåtelsekostnad	6 018	9 190
Pantsättningskostnad	11 180	7 092
Administration	3 220	961
Bostadsrätterna Sverige	0	5 220
Summa	189 104	150 668

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	47 000
Arbetsgivaravgifter	13 590	14 759
Summa	63 590	61 759

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	585 947	448 230
Kostnadsränta skatter och avgifter	625	0
Summa	586 572	448 230

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	123 926 634	123 926 634
Årets inköp	35 475	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	123 962 109	123 926 634
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 525 883	-6 770 723
Årets avskrivning	-756 048	-755 160
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 281 931	-7 525 883
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 680 178	116 400 751
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 026 224</i>	<i>35 026 224</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 438 000	69 438 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
Summa	100 438 000	100 438 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 516	32 719
Fordringar kreditfakturor/självfakturor	2 029	0
Transaktionskonto	306 524	361 809
Borgo räntekonto	1 063 226	1 054 651
Summa	1 407 294	1 449 179

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 464	10 993
Förutbet försäkr premier	23 361	0
Förutbet bredband	23 066	0
Upplupna intäkter	461	0
Summa	54 352	10 993

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld	Skuld
			2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	2027-06-30	4,17 %	5 650 000	5 710 000
Handelsbanken	Omsatt under 2024		0	5 200 000
Handelsbanken	2025-06-30	0,85 %	6 030 000	6 170 000
Handelsbanken	2026-06-30	3,35 %	5 720 000	5 840 000
Handelsbanken	2028-06-30	3,14 %	5 050 000	0
Summa			22 450 000	22 920 000
Varav kortfristig del			6 270 000	5 520 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 550 000 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
Uppl kostnad Städning entrepr	4 607	0
Uppl kostn el	22 648	6 814
Uppl kostnad Värme	24 118	0
Uppl kostnad Extern revisor	37 000	0
Uppl kostn räntor	53 087	44 502
Uppl kostnad arvoden	41 067	41 067
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 904	12 903
Förutbet hyror/avgifter	222 211	216 949
Summa	417 642	322 235

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari bytes delar av styrningen till fastighetens värmesystem ut.

I maj genomfördes den årliga städningen av garaget.

Under september målades träfasader på balkonger och uteplatser.

I september byttes också samtliga mätare för varmvatten ut.

I november placerades radonmätare ut för att kontrollera radonhalten samt kunna rapportera till kommunen i början av 2025.

Underskrifter

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

Solna

Annelie Samuelsson
Styrelseledamot

Daniel Blank
Styrelseledamot

Magnus Lommerdal
Ordförande

Thomas Nilsson
Styrelseledamot

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

BDO
Margareta Kleberg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.02.2025 20:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.02.2025 12:21

DOCUMENT ID:

Hk-20iqgqyg

ENVELOPE ID:

rynAo5g91x-Hk-20iqgqyg

DOCUMENT NAME:

Brf Torg husen 1, 769624-9916 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL FRIEDRICH BLANK daniel@brftorghusen1.se	 Signed Authenticated	20.02.2025 22:49 17.02.2025 21:22	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.227.212
2. MAGNUS LOMMERDAL magnus@brftorghusen1.se	 Signed Authenticated	23.02.2025 14:10 17.02.2025 12:31	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.122.251
3. Olof Thomas Nilsson thomas@brftorghusen1.se	 Signed Authenticated	23.02.2025 14:30 23.02.2025 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.180.75
4. ANNELIE SAMUELSSON anneliethai@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.02.2025 18:42 19.02.2025 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.95.167
5. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	23.02.2025 20:07 23.02.2025 20:06	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.230.200

* 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 1
Org.nr. 769624-9916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torghusen 1 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 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 Torghusen 1 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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:

23.02.2025 20:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.02.2025 12:21

DOCUMENT ID:

S1QnRj9g5yg

ENVELOPE ID:

Byl3Asqlcyl-S1QnRj9g5yg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Torghusen 1 för 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	 Signed	23.02.2025 20:07	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	23.02.2025 20:05	Low	IP: 89.255.230.200

* 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