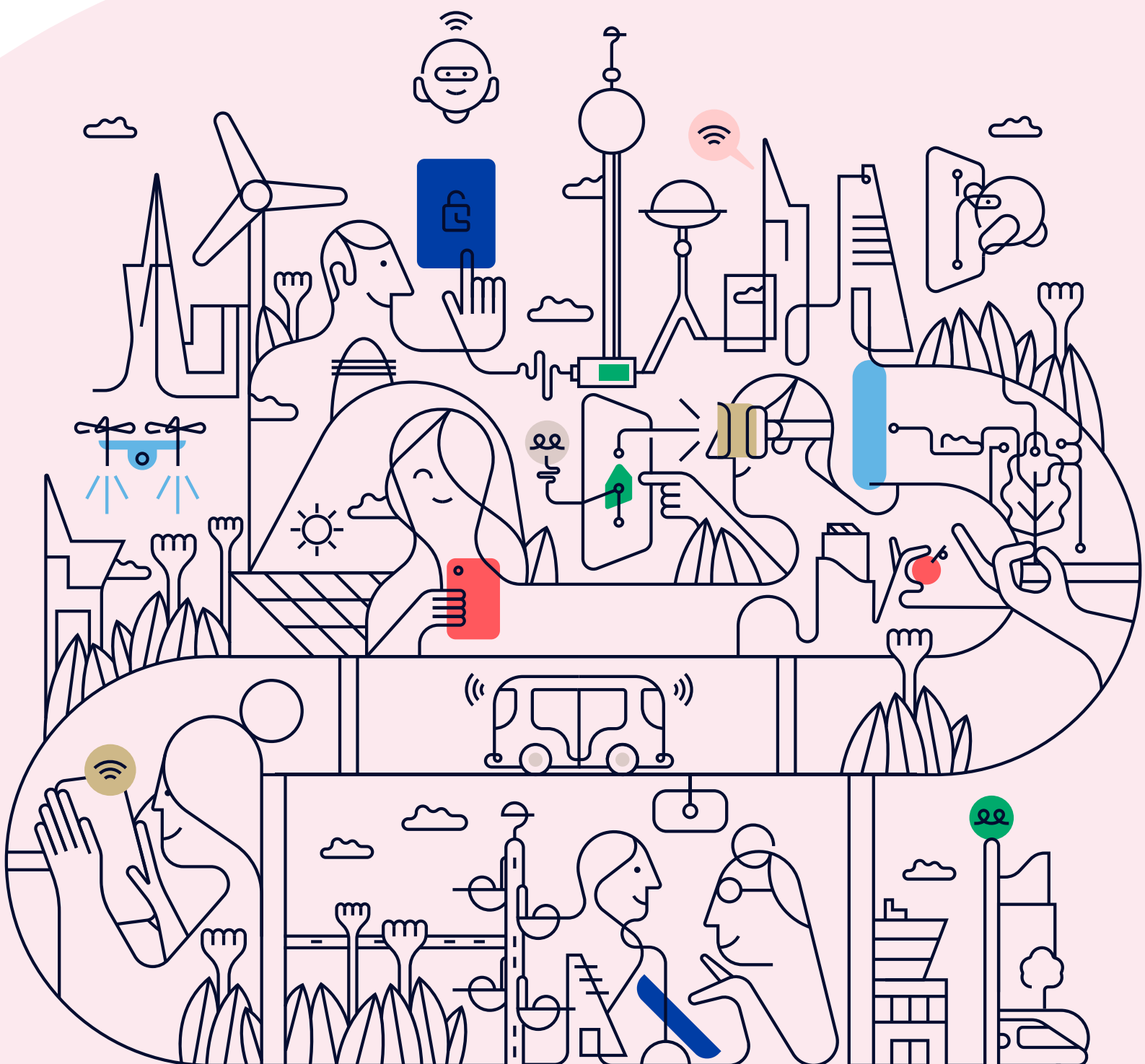




Välkommen till årsredovisningen för Brf Torpet i Ljungsbro

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begräsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stora Sjögestad 20:20	2022	Linköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2022 och består av 17 småhus.

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 4 632 kvm. Byggnadernas totalyta är 4632 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anton Eriksson	Ordförande
Jonathan Ågren	Styrelseledamot
Natali Greiff-Kallentoft	Styrelseledamot
Per Erik Lundh	Styrelseledamot
Christer Johansson	Suppleant
Evelina Gren	Suppleant
Mattias Arwelöf	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Ronja Persson Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Garantiåtgärder

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC
Revisor	Parameter Revision
Vatten	Tekniska Verken

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har justerat amorteringen till 1 % för att kunna stärka upp bufferten. Den ska finnas till för oförutsedda händelser och framtida underhållsrelaterade utgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 70 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 191 058	3 197 612	3 276 362	387 933
Resultat efter fin. poster	-1 945 767	-2 762 466	-2 343 519	13 521
Soliditet (%)	64	64	65	64
Yttre fond	115 800	115 800	115 800	23 160
Taxeringsvärde	78 796 000	78 796 000	5 800 000	5 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	688	688	708	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	99,7	100,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 675	12 805	12 870	13 000
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 675	12 805	12 870	13 000
Sparande / kvm totalyta, kr	202	26	117	36
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	3	3	1	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	3	3	1	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	4,65	4,17	-
Räntekänslighet (%)	18,42	18,60	18,18	-

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

Resultatet för året är negativt till följd av avskrivningar samt höga räntekostnader. Avskrivningarna är bokföringsmässiga och påverkar inte kassaflödet. Föreningens lån är bundna till fast ränta vilket ger en stabil och förutsägbar räntekostnad. I takt med att bindningstider löper ut samt att ränteläget bedöms vara på väg ned ser styrelsen positivt på föreningens framtida utveckling.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	84 740 000	-	-	84 740 000
Upplåtelseavgifter	27 795 000	-	-	27 795 000
Fond, yttre underhåll	115 800	-	-	115 800
Balanserat resultat	-2 430 358	-2 762 466	-	-5 192 824
Årets resultat	-2 762 466	2 762 466	-1 945 767	-1 945 767
Eget kapital	107 457 976	0	-1 945 767	105 512 210

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 192 824
Årets resultat	-1 945 767
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-7 138 590

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-7 138 590

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 191 058	3 197 612
Övriga rörelseintäkter	3	11 880	0
Summa rörelseintäkter		3 202 938	3 197 612
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-194 749	-200 241
Övriga externa kostnader	8	-119 615	-116 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 883 504	-2 883 504
Summa rörelsekostnader		-3 197 868	-3 200 568
RÖRELSERESULTAT		5 070	-2 956
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 717	4 892
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 952 554	-2 764 402
Summa finansiella poster		-1 950 837	-2 759 510
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 945 767	-2 762 466
ÅRETS RESULTAT		-1 945 767	-2 762 466

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	161 432 716	164 203 024
Markanläggningar	11	2 480 915	2 594 111
Summa materiella anläggningstillgångar		163 913 630	166 797 134
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		163 913 630	166 797 134
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 308	14 792
Övriga fordringar	12	618 062	413 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	55 298	50 085
Summa kortfristiga fordringar		695 668	478 377
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		695 668	478 377
SUMMA TILLGÅNGAR		164 609 299	167 275 511

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 535 000	112 535 000
Fond för yttre underhåll		115 800	115 800
Summa bundet eget kapital		112 650 800	112 650 800
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 192 824	-2 430 358
Årets resultat		-1 945 767	-2 762 466
Summa ansamlad förlust		-7 138 590	-5 192 824
SUMMA EGET KAPITAL		105 512 210	107 457 976
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	58 108 440	0
Summa långfristiga skulder		58 108 440	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	602 160	59 312 760
Leverantörsskulder		1 053	6 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	385 436	498 489
Summa kortfristiga skulder		988 649	59 817 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 609 299	167 275 511

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 070	-2 956
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 883 504	2 883 504
	2 888 574	2 880 548
Erhållen ränta	1 717	4 892
Erlagd ränta	-2 058 608	-2 847 510
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	831 683	37 930
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 132	-27 123
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 232	-17 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	806 319	-6 376
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-602 160	-301 080
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-602 160	-301 080
ÅRETS KASSAFLÖDE	204 159	-307 456
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	378 317	685 773
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	582 476	378 317

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torpet i Ljungsbro är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 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 och vatten.

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:

Stomme och grund	1,31 - 2,00 %
Yttertak	5,00 %
Fasader	25,00 %
Dörrar & portar	1,66 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 %
Markanläggningar	4,00 %

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.

Då föreningen har förvärvat fastigheten genom så kallad paketering så uppstår en latent skatteskuld.

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 188 112	3 188 112
Påminnelseavgift	300	120
Pantsättningsavgift	1 176	0
Överlåtelseavgift	1 470	0
Vidarefakturerade kostnader	0	9 380
Summa	3 191 058	3 197 612

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	4 843	0
Försäkringsersättning	7 037	0
Summa	11 880	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktningar	0	58 750
Förbrukningsmaterial	0	1 219
Summa	0	59 969

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
VVS	2 610	16 465
Elinstallationer	6 635	6 610
Vattenskada	13 680	0
Summa	22 925	23 075

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Vatten	12 081	12 013
Summa	12 081	12 013

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	97 688	48 902
Självrisk	0	4 000
Bredband	62 055	52 282
Summa	159 743	105 184

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	0
Inkassokostnader	0	522
Revisionsarvoden extern revisor	34 344	59 188
Styrelseomkostnader	0	1 000
Föreningskostnader	1 488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	54 817	52 596
Överlåtelsekostnad	4 116	0
Pantsättningskostnad	1 764	0
Administration	3 381	3 029
Konsultkostnader	13 228	0
Bostadsrätterna Sverige	5 370	0
Summa	119 615	116 823

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 952 554	2 764 402
Summa	1 952 554	2 764 402

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 886 064	169 886 064
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	169 886 064	169 886 064
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 683 040	-2 912 732
Årets avskrivning	-2 770 308	-2 770 308
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 453 348	-5 683 040
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	161 432 716	164 203 024
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>78 384 800</i>	<i>78 384 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 576 000	55 576 000
Taxeringsvärde mark	23 220 000	23 220 000
Summa	78 796 000	78 796 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 829 936	2 829 936
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 829 936	2 829 936
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-235 825	-122 629
Årets avskrivning	-113 196	-113 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-349 021	-235 825
Utgående restvärde enligt plan	2 480 915	2 594 111

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	35 586	35 183
Transaktionskonto	266 162	373 808
Borgo räntekonto	316 314	4 509
Summa	618 062	413 500

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 830	5 370
Förutbet försäkr premier	35 859	34 933
Förutbet bredband	9 766	9 782
Upplupna intäkter	4 843	0
Summa	55 298	50 085

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-04-30	3,25 %	29 505 840	29 806 920
Stadshypotek AB	2027-06-01	3,07 %	29 204 760	29 505 840
Summa			58 710 600	59 312 760
Varav kortfristig del			602 160	59 312 760

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 699 800 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 822	16 306
Uppl kostnad Extern revisor	32 000	29 594
Uppl kostn räntor	79 912	185 966
Uppl kostn vatten	1 026	947
Förutbet hyror/avgifter	265 676	265 676
Summa	385 436	498 489

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 216 000	60 216 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-06.

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

Linköping

Anton Eriksson
Ordförande

Jonathan Ågren
Styrelseledamot

Natali Greiff-Kallentoft
Styrelseledamot

Per Erik Lundh
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Ronja Persson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.02.2026 11:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.02.2026 09:33

DOCUMENT ID:

SkWxdawuPZe

ENVELOPE ID:

SJgJO6wuD-l-SkWxdawuPZe

DOCUMENT NAME:

Brf Torpet i Ljungsbro, 769639-9315 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

7d1bde9a99c51805173db31730c531bea96b17b1f8af319478faf57e3d7e6e662bea82a1a4dab7429acf7d277cb9fbc804542854bd88b5e9af2b73357b7ce5a9

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. Per Jonathan Zackeus Ågren jonathan_4950@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.02.2026 15:46 10.02.2026 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.228
2. Per Erik Lundh erik.lundh90@gmail.com	 Signed Authenticated	13.02.2026 10:43 10.02.2026 09:34	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.151.100
3. ANTON KARL ERIK ERIKSSON antonkarlerikeriksson@gmail.com	 Signed Authenticated	13.02.2026 21:21 12.02.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. Natali Greiff-Kallentoft natali.kallentoft@gmail.com	 Signed Authenticated	16.02.2026 09:42 16.02.2026 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.147.99
5. Ronja Kristina Persson ronja.persson@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	16.02.2026 11:05 16.02.2026 11:04	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.50.227

* 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 Brf Torpet i Ljungsbro
Org.nr. 769639-9315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torpet i Ljungsbro för år 2025.

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 2025 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 Standard 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.

Parameter
REVISION



Skyu6D_D-l-rke_pD0wZe

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 Brf Torpet i Ljungsbro för år 2025 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

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



Skyu6D_D-l-rke_pD0wZe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.02.2026 11:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.02.2026 09:33

DOCUMENT ID:

rke_pDOWZe

ENVELOPE ID:

Skyu6D_D-l-rke_pDOWZe

DOCUMENT NAME:

RB BRF Torpet i Ljungsbro 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

bfe cd0327fa2330528e8f59698099a1ec537af8a4eb8061
8acd15cd4cdf0e0cc7ea1fda7e9a2bb9c1a2cd4fcc05512
f8b296ee7679f6caa614da15947915d1f4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ronja Kristina Persson	Signed	16.02.2026 11:06	eID	Swedish BankID
ronja.persson@parameter revision.se	Authenticated	16.02.2026 11:06	Low	IP: 20.240.50.227

* 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

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

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