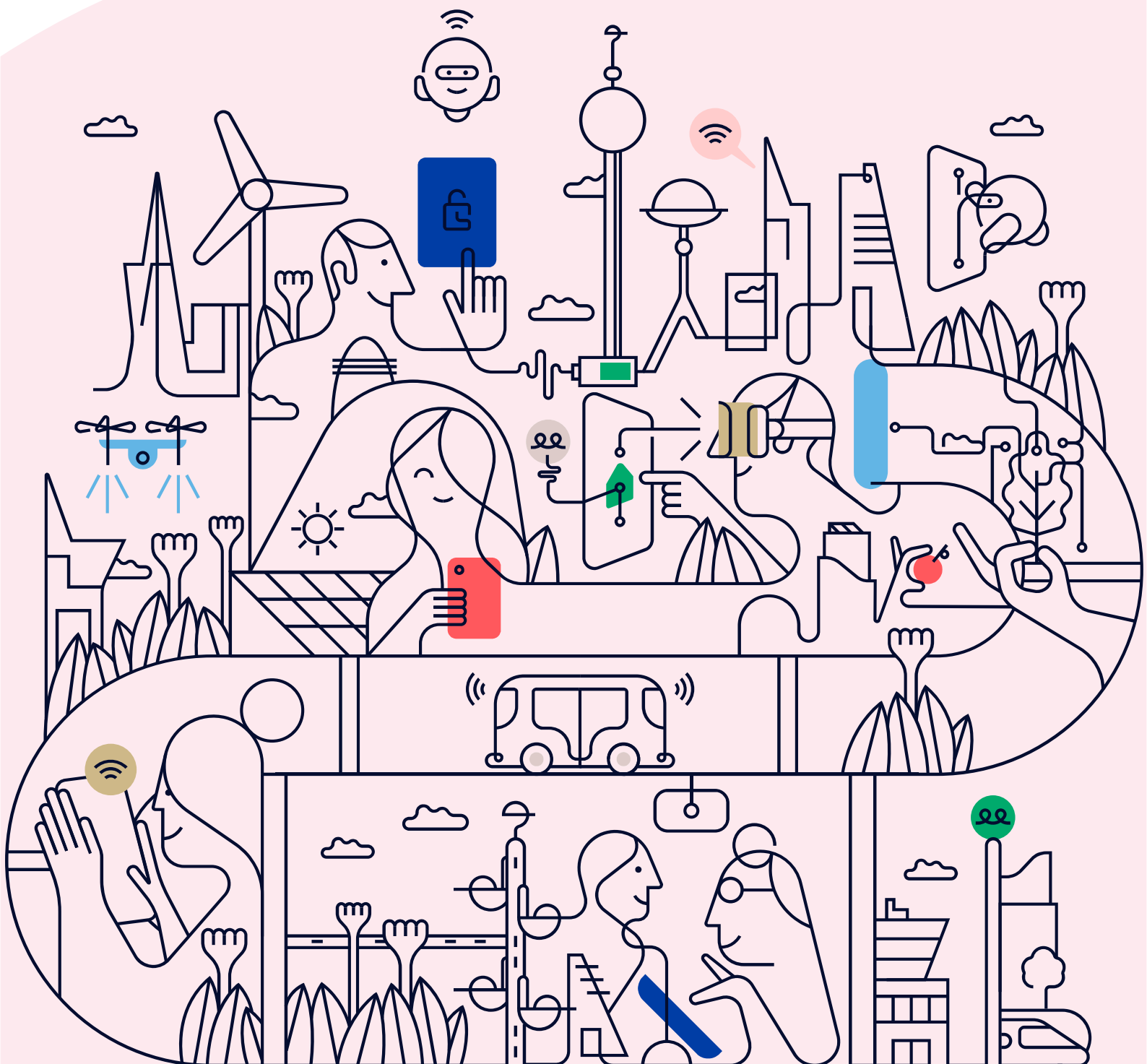




Välkommen till årsredovisningen för Brf Torsby 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-04 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
Värmdö Torsby 1:176	2015	Värmdö
Värmdö Torsby 1:409	2015	Värmdö
Värmdö Torsby 1:410	2015	Värmdö
Värmdö Torsby 1:411	2015	Värmdö
Värmdö Torsby 1:412	2015	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2017

Värdeåret är 2017

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 144 kvm. Byggnadernas totalyta är 1184 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven Jansson	Ordförande
Emelie Taleporos	Styrelseledamot
Jan Magnus Pettersson	Styrelseledamot
Kim Johansson	Styrelseledamot
Onno Vos	Styrelseledamot
Robin Billefors	Styrelseledamot

Valberedning

Christoffer Ellert

Firmateckning

Föreningen tecknas av Styrelsen eller av två styrelsemedlemmar gemensamt.

Revisorer

Lars Karlsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Löpande underhåll av utemiljö och väg.
- 2023 ● Underhåll och förbättring Pumpstation sjövattenanläggning
- 2022 ● Underhåll väg - Nytt grus
Underhåll utemiljö - nyplantering häckar
- 2021 ● Plantering häck - Ny häck längs med infartsväg
Underhåll häck - Gödsling häckar
- 2020 ● Underhåll utav väg - fyllt på med 19 ton grus
Installation utav sjövattenanläggning. - Gemensam vatten för bevattning av grönytor.
- 2018-2021 ● Vägunderhåll - Årligt underhåll av vägen
Underhåll av utomhusbelysning - Inköp av ljusarmaturer
- 2018-2019 ● Underhåll av trädgård - Påfyllnad av torv runt buskar

Planerade underhåll

- 2026 ● Eventuellt målning av fasader vid behov.

Avtal med leverantörer

SBC Ekonomisk förvaltning
sopor och vatten Värmdö kommun

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Torsby samfällighetsförening, med en andel på 2%.

Samfälligheten förvaltar underhåller bland annat badplatser och vägar i området.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året omförhandlades två av föreningens tre lån vilket medfört en lägre räntekostnad än tidigare prognos. Styrelsen tog beslut att justera ner medlemsavgifterna med 4,5% inför 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 18%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 21 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	971 994	747 871	631 924	589 788
Resultat efter fin. poster	-138 098	-143 133	-416 461	-181 333
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	1 103 575	943 643	783 711	623 779
Taxeringsvärde	37 272 000	35 146 000	35 146 000	35 146 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	765	651	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,0	99,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 572	12 696	12 811	12 794
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 147	12 267	12 378	12 794
Sparande per kvm totalyta, kr	181	177	67	151
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	76	74	76	63
Energikostnad per kvm totalyta, kr	76	74	76	63
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	1,94	-	-
Räntekänslighet (%)	16,44	19,50	-	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen har som plan att årligen budgetera för positiv likviditet och använda de ackumulerade likvida medlen till finansiering av framtida underhåll enligt underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	53 200 000	-	-	53 200 000
Fond, yttre underhåll	943 643	-	159 932	1 103 575
Balanserat resultat	-2 174 035	-143 133	-159 932	-2 477 100
Årets resultat	-143 133	143 133	-138 098	-138 098
Eget kapital	51 826 476	0	-138 098	51 688 378

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 317 168
Årets resultat	-138 098
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-159 932
Totalt	-2 615 197

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 615 197

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	971 994	747 871
Övriga rörelseintäkter	3	0	-1 985
Summa rörelseintäkter		971 994	745 886
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-286 762	-197 149
Övriga externa kostnader	8	-71 151	-58 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 636	-354 636
Summa rörelsekostnader		-712 549	-610 396
RÖRELSERESULTAT		259 445	135 491
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 196	4 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-403 739	-283 050
Summa finansiella poster		-397 543	-278 623
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-138 098	-143 133
ÅRETS RESULTAT		-138 098	-143 133

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	65 717 528	66 072 164
Summa materiella anläggningstillgångar		65 717 528	66 072 164
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 717 528	66 072 164
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 959	2 176
Övriga fordringar	11	393 835	348 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20 043	0
Summa kortfristiga fordringar		420 837	350 769
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		420 837	350 769
SUMMA TILLGÅNGAR		66 138 365	66 422 933

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 200 000	53 200 000
Fond för yttre underhåll		1 103 575	943 643
Summa bundet eget kapital		54 303 575	54 143 643
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 477 100	-2 174 035
Årets resultat		-138 098	-143 133
Summa fritt eget kapital		-2 615 197	-2 317 168
SUMMA EGET KAPITAL		51 688 378	51 826 476
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	9 400 672	4 894 044
Summa långfristiga skulder		9 400 672	4 894 044
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	4 981 460	9 630 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	67 855	72 275
Summa kortfristiga skulder		5 049 315	9 702 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 138 365	66 422 933

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	259 445	135 491
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	354 636	354 636
	614 081	490 127
Erhållen ränta	6 196	4 426
Erlagd ränta	-405 010	-281 357
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	215 267	213 196
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 932	14 845
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 148	-27 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten	187 187	200 092
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-142 051	-131 124
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-142 051	-131 124
ÅRETS KASSAFLÖDE	45 136	68 968
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	348 530	279 561
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	393 666	348 530

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torsby 12 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 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:

Byggnad	1 %
---------	-----

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	875 004	744 720
Pantsättningsavgift	1 719	525
Överlåtelseavgift	2 866	2 626
Administrativ avgift	49	0
Andrahandsuthyrning	1 466	0
Vidarefakturerade kostnader	90 890	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	971 994	747 871

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	-1 985
Summa	0	-1 985

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Snöröjning/sandning	13 782	0
Fordon	0	1 375
Förbrukningsmaterial	547	6 621
Summa	14 329	7 996

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 443	0
Summa	2 443	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Vatten	90 127	87 907
Sophämtning/renhållning	32 962	30 762
Summa	123 089	118 669

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20 046	36 784
Självrisk	90 891	0
Samfällighetsavgifter	35 964	33 700
Summa	146 901	70 484

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	274	236
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 176	0
Revisionsarvoden extern revisor	14 988	14 350
Fritids och trivselkostnader	0	501
Föreningskostnader	488	473
Förvaltningsarvode enl avtal	38 733	37 168
Överlåtelsekostnad	4 012	3 676
Pantsättningskostnad	2 580	788
Administration	7 900	1 419
Summa	71 151	58 611

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	403 583	283 039
Dröjsmålsränta	10	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	146	0
Övriga räntekostnader	0	11
Summa	403 739	283 050

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 200 000	68 200 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 200 000	68 200 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 127 836	-1 773 200
Årets avskrivning	-354 636	-354 636
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 482 472	-2 127 836
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 717 528	66 072 164
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 736 000</i>	<i>32 736 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 588 000	19 360 000
Taxeringsvärde mark	17 684 000	15 786 000
Summa	37 272 000	35 146 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	169	63
Transaktionskonto	71 472	73 104
Borgo räntekonto	322 194	275 425
Summa	393 835	348 593

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	20 043	0
Summa	20 043	0

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Danske Bank	2026-12-30	2,75 %	4 744 044	4 787 752
Danske Bank	2025-09-30	2,74 %	4 894 044	4 937 752
Danske Bank	2027-10-31	2,62 %	4 744 044	4 798 679
Summa			14 382 132	14 524 183
Varav kortfristig del			4 981 460	9 630 139

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 726 512 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn räntor	1 083	2 355
Förutbet hyror/avgifter	66 772	69 920
Summa	67 855	72 275

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 150 000	15 150 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Värmdö

Emelie Taleporos
Styrelseledamot

Jan Magnus Pettersson
Styrelseledamot

Kim Johansson
Styrelseledamot

Onno Vos
Styrelseledamot

Robin Billefors
Styrelseledamot

Sven Jansson
Ordförande

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

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 12:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 16.05.2025 08:15

DOCUMENT ID:

rJtxOLE-gl

ENVELOPE ID:

rk70x_IEZlx-rJtxOLE-gl

DOCUMENT NAME:

Brf Torsby 12, 769630-7268 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

SHA-512:

9278e80b7ac7286c710c753720a54c6105f133c0cb588a
56b53f5247dae50e0155a7cde67905d2c1f6a4b81fa2b9
0fd17ee83f141bca207c022a8ef7a3976be9

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. SVEN JANSSON sven.jansson911@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 08:25 16.05.2025 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.20.120
2. Emelie Gabriella Taleporos e.oesterberg@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 08:46 16.05.2025 08:37	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.149.206
3. Robin Billefors rbillefors@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 08:47 16.05.2025 08:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.10.81
4. Jan Magnus Pettersson magnus.x.pettersson@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:30 16.05.2025 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.237.101
5. ONNO VOS onno.vos.dev@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 17:17 18.05.2025 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.79
6. KIM JOHANSSON maxiepax@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 19:50 18.05.2025 19:50	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.2
7. Lars Mikael Karlsson lars.karlsson@ektaab.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 12:53 19.05.2025 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.175.74

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torsby 12, org.nr 769630-7268

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torsby 12 för år 2024.

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 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Torsby 12 för år 2024 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.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Lars Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 12:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing • 16.05.2025 08:15

DOCUMENT ID:

HyZYxdINblg

ENVELOPE ID:

S1f_IO8Nbex-HyZYxdINblg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

7d5a1e22a1e142a9c21a3c363137e69697171dfb8a970
1de515b563670b6d3ec32cd939991f5d06a3707d862cf8
04ca46ff2fc5e3012c9587abd4ffbd8309937

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Mikael Karlsson	 Signed	19.05.2025 12:52	eID	Swedish BankID
lars.karlsson@ektaab.se	Authenticated	19.05.2025 12:51	Low	IP: 212.247.175.74

* 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