



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Torghusen

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

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

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Kåbo 61:2            | 2017    | Uppsala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

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

### Styrelsens sammansättning

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

### Valberedning

Joakim Ekström

### Firmateckning

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

### Revisorer

Margareta Kleberg    Revisor    BDO

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

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

## Planerade underhåll

- 2025 ● Spola avloppsstammar  
OVK hyreslokaler

## Avtal med leverantörer

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

## Övrig verksamhetsinformation

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

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

### Förändringar i avtal

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

## Medlemsinformation

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

## Flerårsöversikt

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

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen fortsätter att följa underhållsplanen och avgiftshöjningar sker regelbundet.

Förändringar i eget kapital

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

Resultatdisposition

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

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 3 392 836         | 3 002 675         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 43 229            | 208 641           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 436 065</b>  | <b>3 211 316</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 253 301        | -1 306 569        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -313 506          | -416 881          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -77 273           | -172 546          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -2 272 996        | -2 272 212        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 917 076</b> | <b>-4 168 208</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-481 011</b>   | <b>-956 892</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 17 797            | 21 729            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 173 600        | -1 146 684        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 155 803</b> | <b>-1 124 955</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 636 814</b> | <b>-2 081 847</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 636 814</b> | <b>-2 081 847</b> |

Balansräkning

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

Balansräkning

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

# Kassaflödesanalys

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

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |         |
|---------|---------|
| Byggnad | 1 - 4 % |
|---------|---------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

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

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                     | 2024          | 2023           |
|---------------------|---------------|----------------|
| Elstöd              | 0             | 81 059         |
| Övriga intäkter     | 43 229        | 17 989         |
| Försäkringssättning | 0             | 109 593        |
| <b>Summa</b>        | <b>43 229</b> | <b>208 641</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

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

#### NOT 5, REPARATIONER

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

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024          | 2023     |
|----------------------|---------------|----------|
| Underhåll av byggnad | 632           | 0        |
| Ventilation          | 45 280        | 0        |
| <b>Summa</b>         | <b>45 912</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

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

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 65 541         | 56 203         |
| Självrisk              | 0              | 26 200         |
| Bredband               | 104 606        | 139 475        |
| Fastighetsskatt        | 26 230         | 26 230         |
| <b>Summa</b>           | <b>196 377</b> | <b>248 108</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

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

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023           |
|---------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 58 800        | 131 300        |
| Arbetsgivaravgifter | 18 473        | 41 246         |
| <b>Summa</b>        | <b>77 273</b> | <b>172 546</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024             | 2023             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 173 600        | 1 146 595        |
| Dröjsmålsränta               | 0                | 89               |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 173 600</b> | <b>1 146 684</b> |

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

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

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

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

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

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

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

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

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjs med 4% från 2025-01-01.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Louise Sigurdsdotter  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Alfred Nordman  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Joakim Magnusson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BDO Mälardalen AB  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 13:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 20.03.2025 11:39

DOCUMENT ID:

Hk-0PxOKhyg

ENVELOPE ID:

Hy0wx\_t2ye-Hk-0PxOKhyg

DOCUMENT NAME:

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

## Activity log

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

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torghusen

Org.nr. 769634-4683

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torghusen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torghuset för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

STOCKHOLM den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO MÄLARDALEN AB

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 13:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 20.03.2025 11:39

DOCUMENT ID:

SJQCvgOY3kl

ENVELOPE ID:

ByeAwluKn1l-SJQCvgOY3kl

DOCUMENT NAME:

RevisionsberättelserTorghusen,,.pdf

2 pages

## Activity log

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

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed