

# Årsredovisning 2024

Brf Torbjörn

717600-2322



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Torbjörn

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. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 18</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 1966-01-31. Stadgar registrerades 2013-07-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning             | Förvärv | Kommun  |
|----------------------------------|---------|---------|
| Svartbäcken 18:3, 18:4 och 1:11. | 1967    | Uppsala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967

Föreningen har 123 bostadsrätter om totalt 11 347 kvm 1 lokal, 1 bostadsrättslokal och garage om totalt 692 kvm. Byggnadernas totalyta är 12039 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Niklas Ericson Forslund | Ordförande      |
| Birgitta Wik            | Styrelseledamot |
| Bojan Ralevic           | Styrelseledamot |
| Christian Dunmark       | Styrelseledamot |
| Stefan Bodin            | Styrelseledamot |
| Hedvig Sjöström         | Suppleant       |

### Valberedning

Elfrida Hoppe och Håkan Gustavsson

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening

### Revisorer

Fredrik Agerson    Auktoriserad revisor    Företagarnas Revisionsbyrå i Uppsala AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

## Utförda historiska underhåll

- 1999-2000** ● Helkakling av badrum, nya vattenstammar (inte avloppsstammar).
- 2003** ● Yttertak (ny underlagspapp, läkt och taktegel).
- 2004** ● Nytt system för temperatur-/värmereglering.
- 2005** ● Nya badrumsfönster.
- 2007** ● Installation säkerhetsdörrar och postfack.  
Ny cirkulationspump i undercentral.  
Byte termostatventiler i lägenheterna.
- 2007-2008** ● Byte samtliga ventilationsaggregat.
- 2007-2009** ● Omdränering och grundisolering av källare samt renovering av gårdsmiljö, Torbjörnsgratan 6-12.
- 2009** ● Nya garageportar, samtliga varm- och kallgarage
- 2009-2010** ● Renovering av gårdsmiljö, Torbjörnsgratan 14-40.
- 2010** ● Tvättstugan lilla gården.
- 2012** ● Ny trappa vid Torbjörnsgratan 22-24.  
Ny kulvert för vattenledningar mellan stora och lilla gården.  
Omdränering och grundisolering av baksidan huset Torbjörnsgratan 24-28 och gavel Torbjörnsgratan 22.
- 2013** ● Nytt låssystem med nya låscylindrar till samtliga dörrar.
- 2015** ● Byte av samtliga kall- och varmcirkulationsvattenledningar i undercentral och källartak.
- 2017** ● Målning av samtliga fönsterbleck i föreningen.
- 2018** ● Nytt bokningssystem till föreningens gemensamma lokaler installerades.
- 2019** ● Renovering av samtliga balkonger samt byte av balkongplåtar.
- 2021** ● Renovering av portar samt dörrpartier vid entréer.
- 2022-2024** ● Stamrenovering

**2023** ● Rengöring av frånluftskanaler i kök och badrum.

#### Avtal med leverantörer

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Bredband              | Telia Fibernät           |
| Ekonomisk förvaltning | Nabo                     |
| El och fjärrvärme     | Vattenfall               |
| Fastighetsskötsel     | Uppsala Fastighetstjänst |
| Lokalvård             | Limpyo                   |

#### Övrig verksamhetsinformation

Garantibesiktning 1 (2år) efter stamreoveringen genomfördes i december 2024.

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts under hösten 2023.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (intervall vart 10:e år).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Oförändrade avgifter under 2024

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 179 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 181 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 7 175 114   | 6 845 249   | 6 234 432   | 6 198 097   |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 741 716  | -813 194    | -472 827    | 225 448     |
| Soliditet (%)                                      | 5           | 8           | 11          | 27          |
| Yttre fond                                         | 4 835 246   | 4 074 389   | 3 313 532   | 3 007 922   |
| Taxeringsvärde                                     | 253 619 000 | 253 619 000 | 253 619 000 | 199 587 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 593         | 577         | 525         | 524         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 96,2        | 95,5        | 96,2        | 95,0        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 4 757       | 4 794       | 3 375       | 1 300       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 4 601       | 4 636       | 3 264       | 1 226       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 30          | 32          | 69          | 146         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 41          | 39          | 35          | 33          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 113         | 98          | 89          | 86          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 41          | 30          | 31          | 32          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 195         | 167         | 155         | 150         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,32        | 3,25        | 2,30        | 1,22        |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,02        | 8,31        | 6,42        | 2,48        |

**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 beslutat om höjning av årsavgifterna med 10 % från 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31       |
|-----------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 1 123 300        | -                                            | -                               | 1 123 300        |
| Fond, yttre underhåll | 4 074 389        | -                                            | 760 857                         | 4 835 246        |
| Balanserat resultat   | 424 629          | -813 194                                     | -760 857                        | -1 149 421       |
| Årets resultat        | -813 194         | 813 194                                      | -1 741 716                      | -1 741 716       |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>4 809 124</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 741 716</b>               | <b>3 067 408</b> |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 149 421        |
| Årets resultat      | -1 741 716        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 891 137</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 760 857           |
| Balanseras i ny räkning              | -3 651 994        |
|                                      | <b>-2 891 137</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          | 7 175 114         | 6 845 249         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 3 415             | 185 639           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>7 178 529</b>  | <b>7 030 888</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 7, 8 | -4 533 160        | -4 372 128        |
| Övriga externa kostnader                          | 9          | -284 261          | -549 973          |
| Personalkostnader                                 | 10         | -154 559          | -188 478          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -2 103 980        | -1 194 978        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-7 075 960</b> | <b>-6 305 556</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>102 569</b>    | <b>725 332</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 253               | 8 474             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11         | -1 844 537        | -1 547 000        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 844 285</b> | <b>-1 538 526</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-1 741 716</b> | <b>-813 194</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-1 741 716</b> | <b>-813 194</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                             | 12  | 57 932 855        | 59 870 817        |
| Markanläggningar                             | 13  | 736 098           | 845 586           |
| Maskiner och inventarier                     | 14  | 164 728           | 119 423           |
| Pågående projekt                             | 6   | 177 768           | 0                 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 59 011 449        | 60 835 826        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>59 011 449</b> | <b>60 835 826</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Innestående medel hos förvaltare             | 17  | 1 071 051         | 1 431 213         |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 27 523            | 30 315            |
| Övriga fordringar                            | 15  | 4 270             | 4 018             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16  | 263 422           | 300 778           |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 1 366 266         | 1 766 324         |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>1 366 266</b>  | <b>1 766 324</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>60 377 715</b> | <b>62 602 150</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 1 123 300         | 1 123 300         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 4 835 246         | 4 074 389         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>5 958 546</b>  | <b>5 197 689</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 149 421        | 424 629           |
| Årets resultat                               |     | -1 741 716        | -813 194          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-2 891 137</b> | <b>-388 564</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>3 067 408</b>  | <b>4 809 124</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                   |                   |
| Avsättningar                                 |     | 252 894           | 259 201           |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>252 894</b>    | <b>259 201</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18  | 33 852 101        | 42 932 017        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>33 852 101</b> | <b>42 932 017</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 21 538 993        | 12 883 920        |
| Leverantörsskulder                           |     | 572 422           | 625 362           |
| Skatteskulder                                |     | 13 599            | 8 556             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 16 185            | 23 061            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19  | 1 064 113         | 1 060 909         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>23 205 312</b> | <b>14 601 808</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>60 377 715</b> | <b>62 602 150</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023               |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                    |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>102 569</b>   | <b>725 332</b>     |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                    |
| Årets avskrivningar                                                             | 2 103 980        | 1 194 978          |
|                                                                                 | <b>2 206 549</b> | <b>1 920 310</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 253              | 8 474              |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 824 367       | -1 502 296         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>382 434</b>   | <b>426 488</b>     |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                    |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 39 896           | 9 312              |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -71 796          | -2 194 958         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>350 534</b>   | <b>-1 759 158</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                    |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -285 853         | -19 126 982        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-285 853</b>  | <b>-19 126 982</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                    |
| Upptagna lån                                                                    | 0                | 17 025 000         |
| Amortering av lån                                                               | -424 843         | -499 059           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-424 843</b>  | <b>16 525 941</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-360 162</b>  | <b>-4 360 198</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 431 213</b> | <b>5 791 412</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 071 051</b> | <b>1 431 213</b>   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Fastighetsförbättringar  | 2,1 - 5 %  |
| Markanläggningar         | 5 %        |
| Maskiner och inventarier | 20 %       |
| Byggnad                  | 1,2 - 15 % |

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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    | 6 749 208        | 6 561 664        |
| Årsavgifter, lokaler     | 159 684          | 155 246          |
| Hysesintäkter, p-platser | 258 041          | 254 817          |
| Intäktsreduktion         | 0                | -127 373         |
| Övriga intäkter          | 8 181            | 895              |
| <b>Summa</b>             | <b>7 175 114</b> | <b>6 845 249</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2024         | 2023           |
|--------------------------|--------------|----------------|
| Öres- och kronutjämning  | 3            | -8             |
| Elprisstöd               | 0            | 95 811         |
| Övriga intäkter          | 2 038        | 0              |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 0            | 89 225         |
| Övriga rörelseintäkter   | 1 374        | 611            |
| <b>Summa</b>             | <b>3 415</b> | <b>185 639</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel               | 553 892        | 548 887        |
| Städning                        | 141 648        | 129 797        |
| Besiktning och service          | 144 136        | 121 293        |
| Mark/gård/utemiljö Planteringar | 58 491         | 15 382         |
| Snöskottning                    | 28 879         | 168 270        |
| Övrigt                          | 17 461         | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>944 508</b> | <b>983 629</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer            | 22 244         | 0              |
| Försäkringsskador       | 0              | 105 225        |
| Bostäder VVS            | 29 461         | 8 792          |
| Tvättstuga              | 8 663          | 9 879          |
| Trapphus/port/entr      | 8 750          | 0              |
| Soprum/miljöanläggning  | 0              | 2 944          |
| Dörrar och lås/porttele | 34 291         | 132 082        |
| VA                      | 3 337          | 3 000          |
| Värme                   | 7 683          | 0              |
| Ventilation             | 160 998        | 133 555        |
| Kabel-tv/bredband       | 0              | 13 938         |
| Fönster                 | 9 332          | 0              |
| Garage och p-platser    | 7 332          | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>292 090</b> | <b>409 415</b> |

## NOT 6, PÅGÅENDE PROJEKT

|                  | 2024-12-31     | 2023-12-31 |
|------------------|----------------|------------|
| Pågående projekt | 177 768        | 0          |
| <b>Summa</b>     | <b>177 768</b> | <b>0</b>   |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024             | 2023             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 489 240          | 473 016          |
| Uppvärmning  | 1 362 244        | 1 178 432        |
| Vatten       | 494 421          | 359 846          |
| Sophämtning  | 225 506          | 260 077          |
| <b>Summa</b> | <b>2 571 411</b> | <b>2 271 371</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 111 722        | 132 987        |
| Bredband/Kabeltv       | 386 749        | 353 089        |
| Fastighetsskatt        | 226 680        | 221 637        |
| <b>Summa</b>           | <b>725 151</b> | <b>707 713</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 23 223         | 16 030         |
| Övriga förvaltningskostnader | 52 799         | 376 296        |
| Revisionsarvoden             | 36 250         | 30 875         |
| Ekonomisk förvaltning        | 131 908        | 126 772        |
| Konsultkostnader             | 40 081         | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>284 261</b> | <b>549 973</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                   | 2024           | 2023           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden   | 73 773         | 105 248        |
| Löner, tjänstemän | 54 600         | 54 600         |
| Sociala avgifter  | 26 186         | 28 630         |
| <b>Summa</b>      | <b>154 559</b> | <b>188 478</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 844 537        | 1 546 839        |
| Övriga räntekostnader                               | 0                | 161              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 844 537</b> | <b>1 547 000</b> |



## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 79 036 244         | 34 002 794         |
| Årets inköp                                   |                    | 19 004 477         |
| Omklassificering                              |                    | 25 906 468         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>79 036 244</b>  | <b>79 036 244</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -19 165 427        | -18 132 065        |
| Årets avskrivning                             | -1 931 712         | -1 033 362         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-21 097 139</b> | <b>-19 165 427</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>57 932 855</b>  | <b>59 870 817</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 128 189 000        | 128 189 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 125 430 000        | 125 430 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>253 619 000</b> | <b>253 619 000</b> |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 2 189 799         | 2 189 799         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>2 189 799</b>  | <b>2 189 799</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 344 213        | -1 234 725        |
| Årets avskrivning                             | -109 488          | -109 488          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 453 701</b> | <b>-1 344 213</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>736 098</b>    | <b>845 586</b>    |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 733 718         | 733 718         |
| Inköp                                 | 108 085         | 0               |
| Utrangering                           | -66 154         | 0               |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>775 649</b>  | <b>733 718</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -614 295        | -562 167        |
| Avskrivningar                         | -62 780         | -52 128         |
| Utrangering                           | 66 154          | 0               |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-610 921</b> | <b>-614 295</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b> | <b>164 728</b>  | <b>119 423</b>  |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|--------------|--------------|--------------|
| Skattekonto  | 4 270        | 4 018        |
| <b>Summa</b> | <b>4 270</b> | <b>4 018</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 97 711         | 102 860        |
| Försäkringspremier                                  | 130 784        | 111 722        |
| Vatten                                              | 0              | 53 219         |
| Förvaltning                                         | 34 927         | 32 977         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>263 422</b> | <b>300 778</b> |

## NOT 17, INNESTÅENDE MEDEL HOS FÖRVALTARE

|                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Nabo Klientmedelskonto | 1 071 051        | 1 423 050        |
| Borgo                  | 1                | 8 163            |
| <b>Summa</b>           | <b>1 071 051</b> | <b>1 431 213</b> |

| NOT 18, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD             | SKULD             |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
|                                        |                          |                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
| Stadshypotek                           | 2026-06-01               | 3,03 %                  | 6 069 679         | 6 069 679         |
| Stadshypotek                           | 2024-07-30               | 1,40 %                  |                   | 79 927            |
| Stadshypotek                           | 2028-04-30               | 3,81 %                  | 2 229 838         | 2 254 754         |
| Stadshypotek                           | 2027-09-30               | 2,62 %                  | 910 000           | 920 000           |
| Stadshypotek                           | 2025-01-02               | 3,89 %                  | 2 670 000         | 2 730 000         |
| Stadshypotek                           | 2027-03-01               | 2,06 %                  | 9 835 000         | 9 895 000         |
| Stadshypotek                           | 2025-07-30               | 3,23 %                  | 9 865 000         | 9 925 000         |
| Stadshypotek                           | 2026-07-30               | 3,25 %                  | 4 932 500         | 4 962 500         |
| Stadshypotek                           | 2028-03-01               | 3,89 %                  | 10 000 000        | 10 000 000        |
| Stadshypotek                           | 2025-03-20               | 3,34 %                  | 8 879 077         | 8 979 077         |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>55 391 094</b> | <b>55 815 937</b> |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 21 538 993        | 12 883 920        |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 666 514 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA<br>INTÄKTER | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                         |                  |                  |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | 2 410            | 80 388           |
| Städning                                                | 11 804           | 11 804           |
| El                                                      | 45 472           | 38 546           |
| Uppvärmning                                             | 180 596          | 183 754          |
| Utgiftsräntor                                           | 169 342          | 149 172          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                             | 654 489          | 597 245          |
| <b>Summa</b>                                            | <b>1 064 113</b> | <b>1 060 909</b> |

| NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
|                            |            |            |
| Fastighetsinteckning       | 55 944 400 | 55 944 400 |

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Birgitta Wik  
Styrelseledamot

---

Bojan Ralevic  
Styrelseledamot

---

Christian Dunmark  
Styrelseledamot

---

Niklas Ericson Forslund  
Ordförande

---

Stefan Bodin  
Styrelseledamot

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

---

Fredrik Agerson, Företagarnas Revisionsbyrå i Uppsala AB  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 16:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.04.2025 10:31

DOCUMENT ID:

Sybgiy6Cye

ENVELOPE ID:

rygxiJpCkg-Sybgiy6Cye

DOCUMENT NAME:

Brf Torbjörn, 717600-2322 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                                        | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. BIRGITTA WIK<br>wik.birgitta@telia.com                                        | Signed<br>Authenticated | 16.04.2025 14:53<br>16.04.2025 14:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.225.224.195 |
| 2. PIERRE CHRISTIAN DUNMARK<br>christian@dunmark.se                              | Signed<br>Authenticated | 16.04.2025 19:39<br>16.04.2025 19:23 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.225.17.152  |
| 3. STEFAN BODIN<br>info@brftorbjorn.se                                           | Signed<br>Authenticated | 17.04.2025 12:54<br>16.04.2025 11:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.233.131.211 |
| 4. KARL NIKLAS MIKAEL ERICSON FO<br>RSLUND<br>niklas.ericson-forslund@uppsala.se | Signed<br>Authenticated | 17.04.2025 15:30<br>16.04.2025 10:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 192.176.237.1  |
| 5. BOJAN RALEVIC<br>bojan.ralevic@hotmail.com                                    | Signed<br>Authenticated | 17.04.2025 15:52<br>17.04.2025 15:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.66.139.31  |
| 6. Kjell Fredrik Agerson<br>frag@fbrevision.se                                   | Signed<br>Authenticated | 17.04.2025 16:08<br>17.04.2025 16:06 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.57.137.32  |

\* 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 Torbjörn

Org.nr 717600-2322

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torbjörn för räkenskapsåret 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *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 de 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. De 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*

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

Bostadsrättsföreningen Torbjörn, Org.nr 717600-2322

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 Torbjörn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Uppsala 2025-

---

Fredrik Agerson  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 16:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.04.2025 10:31

DOCUMENT ID:

SJbZlo16Akg

ENVELOPE ID:

BkxegiJpRye-SJbZlo16Akg

DOCUMENT NAME:

2RB Bostadsrättsföreningen Torbjörn 240101-241231.pdf  
3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Kjell Fredrik Agerson |  Signed | 17.04.2025 16:07 | eID    | Swedish BankID    |
| frag@fbrevision.se       | Authenticated                                                                            | 17.04.2025 16:06 | Low    | IP: 185.57.137.32 |

\* 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