

Årsredovisning 2024

Brf Torshallen 1 och 2

716403-4105



Välkommen till årsredovisningen för Brf Torshallen 1 och 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-17. Stadgar registrerades 2023-05-25 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
Torshallen 1 och 2	1986	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1946

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 502 kvm och 9 st lokaler (6 st garage samt 3 st övriga uthyrda lokaler) om totalt 132 kvm. Byggnadernas totalyta är 1634 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Åhlman	Ordförande
Per Hörberg	Styrelseledamot
Carl Martin Caspar Olofsson	Styrelseledamot
Michael Cronstedt	Suppleant
Annika Morawetz	Suppleant
Johan Abrahamsson	Suppleant

Valberedning

Ewa Tengelin Evertsson
Ann-Charlotte Wejnäs

Firmateckning

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

Revisorer

Daniel Vladareanu Revisor DV Lidingö Ekonomikonsult AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------|---|---|
| 2024 | ● | Obligatorisk ventilationskontroll
Tilläggsmålning vissa ytterbågar och fönsterbrädor |
| 2023 | ● | Installation av Energifönster |
| 2021 | ● | Renovering och målning av trapphus samt ytskikt i källare, garage och tvättstuga |
| 2020 | ● | Brandsäkring av fastigheterna |
| 2019 | ● | Renovering ytskikt fönsterbågar och balkonger samt punktvis lagning fasad |
| 2018 | ● | Dränering av grund |
| 2014 | ● | Renovering och målning fönster, portar och balkongplattor |
| 2012 | ● | Tilläggsisolering vind
Installation bergvärme |
| 2007 | ● | Byte VA stammar |
| 2004 | ● | Omtäckning yttertak |
| 1999 | ● | Byte elstigare |
| 1987 | ● | Omputsning fasad |

Planerade underhåll

- | | | |
|------|---|---|
| 2025 | ● | Radonmätning
Tilläggsmålning vissa ytterbågar och fönsterbrädor
Renovering av förråd i cykelrum nr 30 |
|------|---|---|

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO, Uppsala

Övrig verksamhetsinformation

Under året har två trädgårds- och städdagar genomförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån om 1,7 MSEK lades om, med merparten (1,5 MSEK) bundet på två år och resterande (0,2 MSEK) bundet på ett år, med avsikt att betala av det senare lånet vid nästa omsättningsdatum.

Genomförd höjning av avgifterna bedömer styrelsen bör vara tillräcklig i närtid för att kompensera för ökande elpriser och räntor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Upphandling av ny städfirma gjordes och avtal med ny leverantör, Smart Trappstädning, skrevs i början av sommaren 2024.

Övriga uppgifter

- * I början av året avslutades projektet med att installera klimatfönster.
- * Ett mindre fönstermålningsprojekt genomfördes under sommaren då de fönster som behövde förbättras fick ny färg.
- * Obligatorisk ventilationskontroll, som ska göras var sjätte år, genomfördes under hösten. Kontrollen visade att ventilationen i fastigheterna är tillfredställande.
- * Årlig brandinspektion gjordes i september, då även rökluckorna kontrollerades.
- * Radonmätning startade i slutet av året. Föreningen behöver göra detta eftersom det var mer än tio år sedan den förra radonmätningen gjordes.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 24 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 330 047	1 182 989	1 097 122	1 093 247
Resultat efter fin. poster	228 303	207 500	-34 052	-594 935
Soliditet (%)	42	39	36	36
Yttre fond	238 464	119 232	-	66 752
Taxeringsvärde	39 744 000	39 744 000	39 744 000	32 794 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	808	718	668	668
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	86,2	91,4	91,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 562	3 562	4 028	4 028
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 274	3 340	3 777	3 777
Sparande per kvm totalyta, kr	371	326	175	249
Elkostnad per kvm totalyta, kr	148	214	233	172
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	26	27	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	174	239	259	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,94	1,07	1,10	1,02
Räntekänslighet (%)	4,41	4,96	6,03	6,03

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	4 877 986	-	-	4 877 986
Fond, yttre underhåll	119 232	-	119 232	238 464
Balanserat resultat	-1 422 962	207 500	-119 232	-1 334 694
Årets resultat	207 500	-207 500	228 303	228 303
Eget kapital	3 781 756	0	228 303	4 010 060

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 334 694
Årets resultat	228 303
Totalt	-1 106 390

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	119 232
Att från yttre fond i anspråk ta	-37 289
Balanseras i ny räkning	-1 188 333
	-1 106 390

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 330 047	1 182 989
Övriga rörelseintäkter	3	-1	67 408
Summa rörelseintäkter		1 330 046	1 250 397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-591 553	-612 608
Övriga externa kostnader	8	-73 689	-62 394
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-341 436	-314 964
Summa rörelsekostnader		-1 006 678	-989 966
RÖRELSERESULTAT		323 369	260 432
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 580	8 211
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-103 645	-61 142
Summa finansiella poster		-95 065	-52 931
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		228 303	207 500
ÅRETS RESULTAT		228 303	207 500

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	7 791 873	8 077 269
Maskiner och inventarier	11	672 461	728 501
Summa materiella anläggningstillgångar		8 464 334	8 805 770
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 464 334	8 805 770
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 768	9 944
Övriga fordringar	12	11 138	65 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	45 830	39 765
Summa kortfristiga fordringar		61 736	115 545
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 051 795	778 237
Summa kassa och bank		1 051 795	778 237
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 113 531	893 782
SUMMA TILLGÅNGAR		9 577 866	9 699 552

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 877 986	4 877 986
Fond för yttre underhåll		238 464	119 232
Summa bundet eget kapital		5 116 450	4 997 218
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 334 694	-1 422 962
Årets resultat		228 303	207 500
Summa fritt eget kapital		-1 106 390	-1 215 462
SUMMA EGET KAPITAL		4 010 060	3 781 756
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 150 000	3 650 000
Summa långfristiga skulder		5 150 000	3 650 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200 000	1 700 000
Leverantörsskulder		29 607	397 893
Skatteskulder		2 821	2 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	185 378	167 820
Summa kortfristiga skulder		417 806	2 267 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 577 866	9 699 552

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	323 369	260 432
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	341 436	314 964
	664 805	575 396
Erhållen ränta	8 580	8 211
Erlagd ränta	-102 267	-61 142
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	571 117	522 464
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	53 809	-75 390
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-351 368	333 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten	273 558	780 193
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-529 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-529 400
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	273 558	-449 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	778 237	1 227 444
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 051 795	778 237

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torshallen 1 och 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3,4 - 5 %
Maskiner och inventarier	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 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	1 213 560	1 078 182
Hysesintäkter, lokaler	23 280	21 267
Hysesintäkter, p-platser	93 060	83 540
Övriga intäkter	147	0
Summa	1 330 047	1 182 989

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-1	-5
Elprisstöd	0	67 413
Summa	-1	67 408

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	40 797	42 600
Besiktning och service	24 180	11 272
Trädgårdsarbete	11 067	6 717
Snöskottning	5 100	6 267
Övrigt	4 468	0
Summa	85 612	66 856

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	6 552
Tvättstuga	3 163	2 481
Dörrar och lås/porttele	2 745	7 903
El	0	1 063
Balkonger	0	1 875
Summa	5 908	19 874

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	242 194	342 336
Vatten	41 924	41 016
Sophämtning	32 847	27 824
Summa	316 965	411 176

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Service värmeanläggning	23 494	0
Fönster	37 289	0
Fastighetsförsäkringar	34 812	31 416
Bredband/Kabeltv	46 818	45 244
Arvode teknisk förvaltning	1 875	0
Fastighetsskatt	38 780	38 042
Summa	183 068	114 702

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 537	1 243
Övriga förvaltningskostnader	28 754	21 690
Revisionsarvoden	6 250	5 625
Ekonomisk förvaltning	35 148	33 836
Summa	73 689	62 394

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	103 645	61 142
Summa	103 645	61 142

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 195 614	11 666 214
Årets inköp	0	529 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 195 614	12 195 614
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 118 345	-3 859 421
Årets avskrivning	-285 396	-258 924
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 403 741	-4 118 345
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 791 873	8 077 269
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 305 965</i>	<i>1 305 965</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 272 000	17 272 000
Taxeringsvärde mark	22 472 000	22 472 000
Summa	39 744 000	39 744 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 400 974	1 400 974
Utgående anskaffningsvärde	1 400 974	1 400 974
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-672 473	-616 433
Avskrivningar	-56 040	-56 040
Utgående avskrivning	-728 513	-672 473
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	672 461	728 501

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 912	2 836
Övriga fordringar	8 226	63 000
Summa	11 138	65 836

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 486	20 030
Städning	4 293	0
Försäkringspremier	11 936	10 948
Förvaltning	9 115	8 787
Summa	45 830	39 765

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2024-01-30	1,09 %		1 700 000
Stadshypotek	2026-03-30	1,16 %	1 825 000	1 825 000
Stadshypotek	2027-10-30	1,15 %	1 825 000	1 825 000
Stadshypotek	2025-01-30	3,41 %	200 000	
Stadshypotek	2026-01-30	3,77 %	1 500 000	
Summa			5 350 000	5 350 000
Varav kortfristig del			200 000	1 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 350 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 450	6 561
El	30 190	38 260
Utgiftsräntor	1 694	316
Vatten	7 974	9 834
Förutbetalda avgifter/hyror	114 070	112 849
Summa	185 378	167 820

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 147 000	6 147 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

* I början av 2025 betalades ett lån om 200 000 kr av.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Maria Åhlman
Ordförande

Per Hörberg
Styrelseledamot

Carl Martin Caspar Olofsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

DV Lidingö Ekonomikonsult AB
Daniel Vladareanu
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 17:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.04.2025 15:42

DOCUMENT ID:

rk44lG261g

ENVELOPE ID:

B1g7Ngf2pke-rk44lG261g

DOCUMENT NAME:

Brf Torshallen 1 och 2, 716403-4105 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA MARIA ÅHLMAN maria.aahlman@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 16:00 03.04.2025 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.108.115
2. Per Hörberg per.hrberg@samutveckling.se	Signed Authenticated	04.04.2025 13:45 04.04.2025 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.223.214
3. Carl Martin Caspar Olofsson mo_se@yahoo.com	Signed Authenticated	04.04.2025 15:44 04.04.2025 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.255.67
4. DANIEL VLADAREANU dv.konsult@telia.com	Signed Authenticated	04.04.2025 17:30 04.04.2025 17:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.115.92

* 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 Brf Torshallen 1 och 2

Org.nr 716403-4105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torshallen 1 och 2 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 Brf Torshallen 1 och 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Torshallen 1 och 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Torshallen 1 och 2 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.

Lidingö

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Daniel Vladareanu

Revisor





Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 16:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.04.2025 15:42

DOCUMENT ID:

ByZNNlfhake

ENVELOPE ID:

rJXVgMnpye-ByZNNlfhake

DOCUMENT NAME:

Brf Torshallen 1 och 2 240101-241231 RB.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL VLADAREANU	 Signed	07.04.2025 16:26	eID	Swedish BankID
dv.konsult@telia.com	Authenticated	07.04.2025 16:25	Low	IP: 83.191.115.92

* 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