

Årsredovisning 2024

Brf Torkan 15

769603-7956



Simpleko

Signed document (Itu/m7)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Torkan 15

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Torkan 15	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Drottningshusgränd 5-7. Byggnaden har av Stadsmuseet klassificerats som bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av viss kulturhistoriskt värde.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954. Fastigheten byggdes 1936.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 31 bostadsrätter om totalt 1 435 kvm (hyreslägenheten utgör 44 kvm och bostadsrätterna utgör 1391 kvm). Det finns en och 1 lokal om 13 kvm.

Lägenhetsfördelning:

14 st 1 rum och kök

7 st 1,5 rum och kök

11 st 2 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Astrid Karin M Darle Lagerberg	Ordförande
Alexander Bitar	Styrelseledamot
Clea Ballesteros Garriga	Styrelseledamot
Jeremiah Fitzgerald	Styrelseledamot
Kristian Niclas Erlandson	Styrelseledamot

Valberedning

Föreningen har ingen valberedning

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen

Revisorer

Per Lindblom Revisor Allians Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Nya utemöbler till piskbalkon
Målning entréer, nya brevlådor, nya namntavlor
Nya dörrvred i portarna
- 2021 ● Omläggning tak, renovering av kungsbalkonger och piskbalkong, nya stuprör
- 2020 ● Ommålning källare
Underhåll hiss
Interimslagning tak
- 2019 ● Renspolning värmeväxlare, byte av expansionskärl och cirkulationspump
- 2018 ● Nya radiatorer och stamregleringsventiler
Ny tvättmaskin

Planerade underhåll

- 2025 ● Ytterdörrar renoveras

Avtal med leverantörer

Bredband och Digital-TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsunderhåll	Delagott
Hissunderhåll	St Erikshisservice
Snöskotningsavtal	Westerlunds Tak och Fasad AB
Städning av fastigheten	Optimal trappstädning, fd Mickes Fönsterputs och städ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har i mars 2024 omsatt ett lån på 3 040 700 sek med rörlig ränta.

Föreningen har i oktober 2024 omsatt ett lån på 720 000 sek med rörlig ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Nytt bredbandsavtal tecknat med Bahnhof. Avtalet träder i kraft 2026-01-01.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har höjts från och med 2024-01-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 297 268	1 125 736	1 117 504	1 112 155
Resultat efter fin. poster	-525 655	-550 722	-296 435	-136 246
Soliditet (%)	68	69	69	67
Yttre fond	428 124	285 416	142 708	1 063 801
Taxeringsvärde	76 147 000	76 147 000	76 147 000	52 533 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	869	754	754	746
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,4	91,4	93,9	93,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 413	5 428	5 467	6 229
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 200	5 214	5 252	5 984
Sparande per kvm totalyta, kr	-23	-37	166	222
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	22	19	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	241	220	201	208
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	29	23	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	299	271	242	248
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,22	3,79	1,14	0,84
Räntekänslighet (%)	6,23	7,19	7,25	8,35

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

Föreningen redovisar för verksamhetsåret 2024 ett negativt resultat om -525 655 kr. Resultatet inkluderar avskrivningar om -491 628 kr, vilka inte påverkar kassaflödet. Räknar en bort denna post gör föreningen ett negativt resultat om -34 027 kr. Det negativa resultatet förklaras främst av fortsatt höga räntekostnader samt ökade driftskostnader.

Föreningen har under året haft ett negativt kassaflöde från sin kärnverksamhet. Detta minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden såsom räntor, amorteringar och nödvändigt underhåll.

För att stärka föreningens ekonomi beslutade styrelsen att höja årsavgifterna från och med 2025-04-01. Det är sannolikt att ytterligare avgiftshöjningar kommer att krävas för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet. Styrelsen följer löpande föreningens utveckling och kommer att vidta nödvändiga åtgärder för att föreningen ska kunna fullfölja sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	15 820 571	-	-	15 820 571
Upplåtelseavgifter	6 656 562	-	-	6 656 562
Fond, yttre underhåll	285 416	-	142 708	428 124
Balanserat resultat	-4 860 863	-550 722	-142 708	-5 554 293
Årets resultat	-550 722	550 722	-525 655	-525 655
Eget kapital	17 350 964	0	-525 655	16 825 309

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 554 293
Årets resultat	-525 655
Totalt	-6 079 948

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	142 708
Balanseras i ny räkning	-6 222 656
	-6 079 948

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	1 297 268	1 125 736
Övriga rörelseintäkter	3	11 576	22 266
Summa rörelseintäkter		1 308 844	1 148 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-886 868	-817 807
Övriga externa kostnader	8	-137 806	-96 154
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 628	-497 321
Summa rörelsekostnader		-1 516 302	-1 411 282
RÖRELSERESULTAT		-207 458	-263 280
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		99	117
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-318 296	-287 559
Summa finansiella poster		-318 197	-287 442
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-525 655	-550 722
ÅRETS RESULTAT		-525 655	-550 722

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	23 754 316	24 245 944
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 754 316	24 245 944
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 754 316	24 245 944
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 880	18 802
Övriga fordringar	12	3 223	1 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	65 216	93 776
Summa kortfristiga fordringar		81 319	113 606
Kassa och bank			
Kassa och bank		761 774	824 903
Summa kassa och bank		761 774	824 903
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		843 093	938 509
SUMMA TILLGÅNGAR		24 597 409	25 184 453

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 477 133	22 477 133
Fond för yttre underhåll		428 124	285 416
Summa bundet eget kapital		22 905 257	22 762 549
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 554 293	-4 860 863
Årets resultat		-525 655	-550 722
Summa ansamlad förlust		-6 079 948	-5 411 585
SUMMA EGET KAPITAL		16 825 309	17 350 964
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 407 500	3 407 500
Summa långfristiga skulder		3 407 500	3 407 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 122 500	4 142 500
Leverantörsskulder		56 717	98 946
Skatteskulder		3 140	4 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	182 243	179 962
Summa kortfristiga skulder		4 364 600	4 425 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 597 409	25 184 453

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-207 458	-263 280
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	491 628	497 321
	284 170	234 041
Erhållen ränta	99	117
Erlagd ränta	-319 868	-286 490
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-35 599	-52 332
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 287	8 337
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-39 817	4 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-43 129	-39 504
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-20 000	-55 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-20 000	-55 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-63 129	-94 504
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	824 903	919 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	761 774	824 903

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torkan 15 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 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	1,59 - 12,49 %
---------	----------------

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 134 600	986 580
Hysesintäkter, bostäder	58 313	55 402
Hysesintäkter, lokaler	7 400	1 800
Intäkter kabel-TV	2 413	2 028
Intäkter internet	74 803	62 868
Pant- och överlåtelseavgifter	9 743	2 363
Andrahandsuthyrning	9 996	14 695
Summa	1 297 268	1 125 736

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	1 698
Försäkringsersättning	11 576	12 002
Elstöd	0	8 566
Summa	11 576	22 266

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	35 676	33 456
Städning	43 716	41 700
Besiktning och service	7 665	6 689
Snöskottning	9 650	46 842
Summa	96 707	128 687

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	105 722	51 538
Försäkringsskador	11 576	22 412
Summa	117 298	73 950

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	33 027	31 619
Uppvärmning	348 903	318 176
Vatten	51 320	42 450
Sophämtning	31 280	25 366
Summa	464 530	417 611

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	42 479	38 127
Självrisker	26 200	24 100
Kabel-TV	86 024	83 014
Fastighetsskatt	53 630	52 318
Summa	208 333	197 559

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	15 768	0
Revisionsarvoden	24 288	24 282
Övriga förvaltningskostnader	15 502	6 200
Ekonomisk förvaltning	67 816	58 869
Pant- och överlåtelseavgifter	9 743	2 363
Bankkostnader	4 689	4 440
Summa	137 806	96 154

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	318 236	287 559
Övriga räntekostnader	60	0
Summa	318 296	287 559

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 119 469	29 119 469
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 119 469	29 119 469
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 873 525	-4 381 897
Årets avskrivning	-491 628	-491 628
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 365 153	-4 873 525
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 754 316	24 245 944
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 134 772</i>	<i>9 134 772</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 147 000	19 147 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
Summa	76 147 000	76 147 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	281 204	281 204
Utgående anskaffningsvärde	281 204	281 204
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-281 204	-275 511
Avskrivningar	0	-5 693
Utgående avskrivning	-281 204	-281 204
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	297	968
Övriga fordringar	2 926	60
Summa	3 223	1 028

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 978	8 015
Fastighetsskötsel	3 032	2 973
Försäkringspremier	3 574	46 053
Kabel-TV	21 834	21 506
Förvaltning	15 798	15 229
Summa	65 216	93 776

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2026-03-28	3,88 %	3 407 500	3 407 500
SEB	2025-10-28	3,40 %	715 000	735 000
SEB	2025-03-28	3,35 %	3 407 500	3 407 500
Summa			7 530 000	7 550 000
Varav kortfristig del			4 122 500	4 142 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 430 000 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
El	3 419	4 229
Uppvärmning	46 019	48 981
Utgiftsräntor	6 193	7 765
Vatten	8 558	6 856
Sophämtning	7 820	6 044
Förutbetalda avgifter/hyror	110 234	106 087
Summa	182 243	179 962

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 632 000	9 632 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning from 2025-04-01 med 5%.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Alexander Bitar
Styrelseledamot

Astrid Karin M Darle Lagerberg
Ordförande

Clea Ballesteros Garriga
Styrelseledamot

Jeremiah Fitzgerald
Styrelseledamot

Kristian Erlandson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Allians Revisionbyrå
Per Lindblom
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2025-05-09 08:48:11 CEST

RESLY

Title: Brf Torkan 15, 769603-7956 - Ej undertecknad årsredovisning 2024.pdf

Initiated By: astrid.lagerberg@gmail.com (astrid.lagerberg@gmail.com) via Brf Torkan 15 769603-7956

Signees:

- Clea Ballesteros Garriga signed at 2025-05-05 19:42:58 CEST with Swedish BankID (19940131-XXXX)
- Kristian Niclas Erlandson signed at 2025-05-05 22:30:26 CEST with Swedish BankID (19980305-XXXX)
- Jeremiah Fitzgerald signed at 2025-05-06 11:17:37 CEST with Swedish BankID (19690416-XXXX)
- Astrid Karin M Darle Lagerberg signed at 2025-05-05 18:24:51 CEST with Swedish BankID (19610602-XXXX)
- Alexander Bitar signed at 2025-05-05 23:51:54 CEST with Swedish BankID (19931125-XXXX)
- Per Lindblom signed at 2025-05-09 08:48:11 CEST with Swedish BankID (19671112-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6818e4cd65de2b83497c0fbd Digest: Itu/m7pklFu0UyuzHv8wriHlasHVdeDoYbh4eGfS6A8=

Signed document (Itu/m7)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Torkan 15

Org.nr 769603-7956

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torkan 15 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 revisionssed 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 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.



REVISION & REDOVISNING

- 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 Torkan 15 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 revisionsssed 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.



REVISION & REDOVISNING

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

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

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

Stockholm

Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: RB Brf Torkan 15 år 2024.pdf
Checksumma: 167ac4b137e428966c4b9fd4f3acef60dca9f54a0aa8557140c5a8d598041e4e
Skickad: 2025-05-05 kl 10:10

Signaturer



Digitalt signerad av: PER LINDBLOM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-09 kl 08:47

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>