



Välkommen till årsredovisningen för BF Torbjörn u.p.a.

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. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 för sin verksamhet att äga och förvalta fastigheten nr 3 i kvarteret Kakelugnen med adress Torsgatan 63, 113 37 Stockholm, vilken föreningen äger sedan 1924. Samt att upplåta nyttjanderätt på obegränsad tid till bostad uteslutande åt sina medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1924-05-24. Nuvarande stadgar registrerades 2021-04-07 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kakelugnen 3	1924	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1914-1916 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 409 kvm och 3 lokaler om 176 kvm. Byggnadernas totalyta är 1584 kvm.

Styrelsens sammansättning

Urban Hägg	Ordförande
Allan Gustav Ivan Grünewald	Styrelseledamot
Peter Karlsson	Styrelseledamot
Magnus Sterky	Suppleant
Karl Nordlin	Suppleant

Valberedning

Marit Karlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Joni Suominen	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2011	●	Ny värmecentral
2012	●	Gårdsrenovering
2013	●	Skorstenar/Ventilationskanaler
2015	●	Hissanläggning Fönstermålning Säkerhetsdörrar
2015-2016	●	Trapphusrenovering
2018	●	Byte av fönster torkvind Gatufasad - Säkerhetsknackning
2020	●	Dusch i källare Avloppsläckage & Stamkranar källare
2021	●	Nytt tak & taksäkerhet
2022	●	Fönsterrenovering & -målning mot gatan
2023	●	Stambyte i mindre 3:ors köksstam

Planerade underhåll

2026-2027	●	Fasad mot gatan
-----------	---	-----------------

Avtal med leverantörer

Serviceavtal Hissen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes för att täcka ökade lånekostnader samt höjda avgifter för värme, vatten/avlopp och sophämtning. Föreningens fyra lån består av en blandning mellan fasta och rörliga räntor. Det ekonomiska resultatet för året är positivt och klart bättre än budget. Framför allt blev kostnaderna för reparationer och räntor lägre än budgeterat.

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

Övriga uppgifter

På årsmötet 2024 valdes de nya medlemmarna Karl Nordlin och Joni Suominen till styrelsesuppleant respektive internrevisor. I övrigt omvaldes styrelse och externrevisor. Lokal 1 överläts under hösten till Airbone Travels AB. Inga större underhållsåtgärder genomfördes under året. Endast smärre reparationer krävdes, bl a byttes en handfatsblandare i lokal 1.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Under året har inga överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 417 371	1 276 373	1 197 320	1 166 092
Resultat efter fin. poster	230 379	-365 742	-456 465	-1 647 174
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	638 967	100 000	100 463	315 463
Taxeringsvärde	67 967 000	67 967 000	67 967 000	56 347 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	695	605	560	547
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,0	59,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 103	4 103	4 103	4 103
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 650	3 650	3 650	3 650
Sparande per kvm totalyta, kr	230	41	147	222
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	16	22	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	201	157	143	145
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	19	15	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	241	193	181	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,21	2,64	-	-
Räntekänslighet (%)	5,90	6,78	-	-

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	161 500	-	-	161 500
Fond, yttre underhåll	100 000	-	538 967	638 967
Reservfond	230 500	-	-	230 500
Balanserat resultat	-2 015 435	-365 742	-538 967	-2 920 145
Årets resultat	-365 742	365 742	230 379	230 379
Eget kapital	-1 889 178	0	230 379	-1 658 799

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 381 178
Årets resultat	230 379
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-538 967
Totalt	-2 689 766

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 689 766

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	1 417 371	1 276 373
Övriga rörelseintäkter	3	23 409	165 475
Summa rörelseintäkter		1 440 780	1 441 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-673 638	-1 363 419
Övriga externa kostnader	8	-103 886	-86 355
Personalkostnader	9	-60 219	-76 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-134 052	-134 052
Summa rörelsekostnader		-971 795	-1 660 540
RÖRELSERESULTAT		468 985	-218 692
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 727	5 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-243 333	-152 623
Summa finansiella poster		-238 606	-147 050
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		230 379	-365 742
ÅRETS RESULTAT		230 379	-365 742

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	3 861 509	3 995 561
Summa materiella anläggningstillgångar		3 861 509	3 995 561
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 863 109	3 997 161
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 787	27 102
Övriga fordringar	13	759 811	458 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46 158	0
Summa kortfristiga fordringar		831 756	486 093
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 166	5 104
Summa kassa och bank		11 166	5 104
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		842 922	491 197
SUMMA TILLGÅNGAR		4 706 031	4 488 358

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		161 500	161 500
Fond för yttre underhåll		638 967	100 000
Reservfond		230 500	230 500
Summa bundet eget kapital		1 030 967	492 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 920 145	-2 015 435
Årets resultat		230 379	-365 742
Summa fritt eget kapital		-2 689 766	-2 381 178
SUMMA EGET KAPITAL		-1 658 799	-1 889 178
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 281 758	2 457 500
Summa långfristiga skulder		3 281 758	2 457 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 499 750	3 324 008
Leverantörsskulder		46 095	110 239
Skatteskulder		149 282	152 051
Övriga kortfristiga skulder		30 309	2 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	357 636	331 024
Summa kortfristiga skulder		3 083 072	3 920 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 706 031	4 488 358

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	468 985	-218 692
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	134 052	134 052
	603 037	-84 640
Erhållen ränta	4 727	5 573
Erlagd ränta	-260 227	-137 584
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	347 537	-216 651
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 591	6 940
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 188	114 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	273 134	-95 546
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	273 134	-95 546
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	390 166	485 712
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	663 300	390 166

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Torbjörn u.p.a. har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 - 10 %
Fastighetsförbättringar	1,25 - 4,49 %

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

Skatter och avgifter

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	979 944	852 116
Hysesintäkter lokaler	387 336	376 608
Deb. fastighetsskatt	45 672	45 672
Dröjsmålsränta	206	664
Pantsättningsavgift	1 146	0
Överlåtelseavgift	2 626	1 313
Administrativ avgift	441	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 417 371	1 276 373

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	5 440
Övriga erhållna bidrag	1 541	0
Övriga intäkter	8 612	7 200
Försäkringsersättning	13 256	152 835
Summa	23 409	165 475

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	46 253	57 630
Hissbesiktning	3 842	6 205
Gårdkostnader	408	600
Gemensamma utrymmen	1 016	0
Sophantering	2 725	0
Snöröjning/sandning	0	18 813
Serviceavtal	0	1 870
Fordon	808	0
Förbrukningsmaterial	1 788	987
Summa	56 839	86 106

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	38 724
Hyseslokaler	10 245	0
Dörrar och lås/porttele	1 513	12 433
VVS	0	144 556
Ventilation	0	7 000
Hissar	3 431	61 357
Vattenskada	0	462 244
Summa	15 189	726 314

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	25 836	25 638
Uppvärmning	318 258	248 910
Vatten	37 465	30 707
Sophämtning/renhållning	64 523	54 658
Summa	446 082	359 913

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 936	43 948
Kabel-TV	27 105	34 836
Bredband	26 244	33 264
Fastighetsskatt	75 010	79 039
Korr. fastighetsskatt	-4 767	0
Summa	155 528	191 087

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	1 316
Tele- och datakommunikation	2 370	0
Inkassokostnader	213	1 527
Revisionsarvoden extern revisor	36 250	18 125
Fritids och trivselkostnader	430	0
Föreningskostnader	4 236	552
Förvaltningsarvode enl avtal	52 689	50 574
Överlåtelsekostnad	0	5 514
Pantsättningskostnad	1 720	0
Administration	5 978	4 307
Bostadsrätterna Sverige	0	4 440
Summa	103 886	86 355

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	24 000	36 000
Lön - fastighetsskötare	31 160	31 750
Bilersättning skattefri	1 125	1 200
Arbetsgivaravgifter	3 934	7 764
Summa	60 219	76 714

Föreningen har haft 2 anställda.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	243 318	152 623
Kostnadsränta skatter och avgifter	15	0
Summa	243 333	152 623

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 109 893	6 109 893
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 109 893	6 109 893
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 114 332	-1 980 280
Årets avskrivning	-134 052	-134 052
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 248 384	-2 114 332
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 861 509	3 995 561
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 265 000	19 265 000
Taxeringsvärde mark	48 702 000	48 702 000
Summa	67 967 000	67 967 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
Summa	1 600	1 600

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	107 677	73 929
Transaktionskonto	234 036	217 665
Borgo räntekonto	418 098	167 397
Summa	759 811	458 991

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 369	0
Förutbet försäkr premier	15 967	0
Förutbet kabel-TV	9 079	0
Förutbet bredband	10 743	0
Summa	46 158	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-11-20	3,29 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	2025-11-20	3,29 %	999 750	999 750
Stadshypotek AB	2028-03-01	3,89 %	824 258	824 258
Stadshypotek AB	2026-12-01	4,17 %	2 457 500	2 457 500
Summa			5 781 508	5 781 508
Varav kortfristig del			2 499 750	3 324 008

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 781 508 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	102	0
Uppl kostn el	2 241	0
Uppl kostnad Värme	37 463	0
Uppl kostnad Extern revisor	18 125	0
Uppl kostn räntor	12 033	28 927
Uppl kostn vatten	-884	0
Uppl kostnad Sophämtning	7 256	0
Uppl kostnad arvoden	0	16 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	5 027
Förutbet hyror/avgifter	281 300	281 070
Summa	357 636	331 024

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 802 188	5 802 188

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Allan Gustav Ivan Grünewald
Styrelseledamot

Peter Karlsson
Styrelseledamot

Urban Hägg
Ordförande

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

Toresson Revision
Carina Toresson
Revisor

Joni Suominen
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 13:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2025 10:51

DOCUMENT ID:

HkxMFMTY-gl

ENVELOPE ID:

Byz-FMTYbxx-HkxMFMTY-gl

DOCUMENT NAME:

BF Torbjörn u.p.a., 702002-3540 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. URBAN HÄGG urban.hegg@telia.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 16:20 20.05.2025 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.124.103
2. PETER KARLSSON peter@kulagarden.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 22:18 20.05.2025 22:17	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.124.100
3. Allan Gustav Ivan Grunewald allan.grunewald@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 23:15 20.05.2025 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.0.15
4. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 09:22 22.05.2025 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.58.178
5. Joni Michael Alexander Suominen joni.suominen@hotmail.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 13:57 22.05.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 217.151.197.166

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Torbjörn u.p.a., org.nr 702002-3540.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF Torbjörn u.p.a. för räkenskapsåret 2024.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF Torbjörn u.p.a. för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och

förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Joni Suominen
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 11:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 20.05.2025 10:51

DOCUMENT ID:

SyMzYGaYZel

ENVELOPE ID:

B1fF6t-gl-SyMzYGaYZel

DOCUMENT NAME:

RB BF Torbjo?rn upa 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

009749db96117ae29dd0041efa8bd190c280105ba3ad0f
70147af35b7725a33ded1f4708745f15d5f5e6aa163f824
5343162faf9b74e6de949a221abf3395eda

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	22.05.2025 09:23	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision.se	Authenticated	22.05.2025 09:22	Low	IP: 2.71.58.178
2. Joni Michael Alexander Suominen	Signed	22.05.2025 11:38	eID	Swedish BankID
joni.suominen@hotmail.se	Authenticated	22.05.2025 11:36	Low	IP: 217.151.197.166

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed