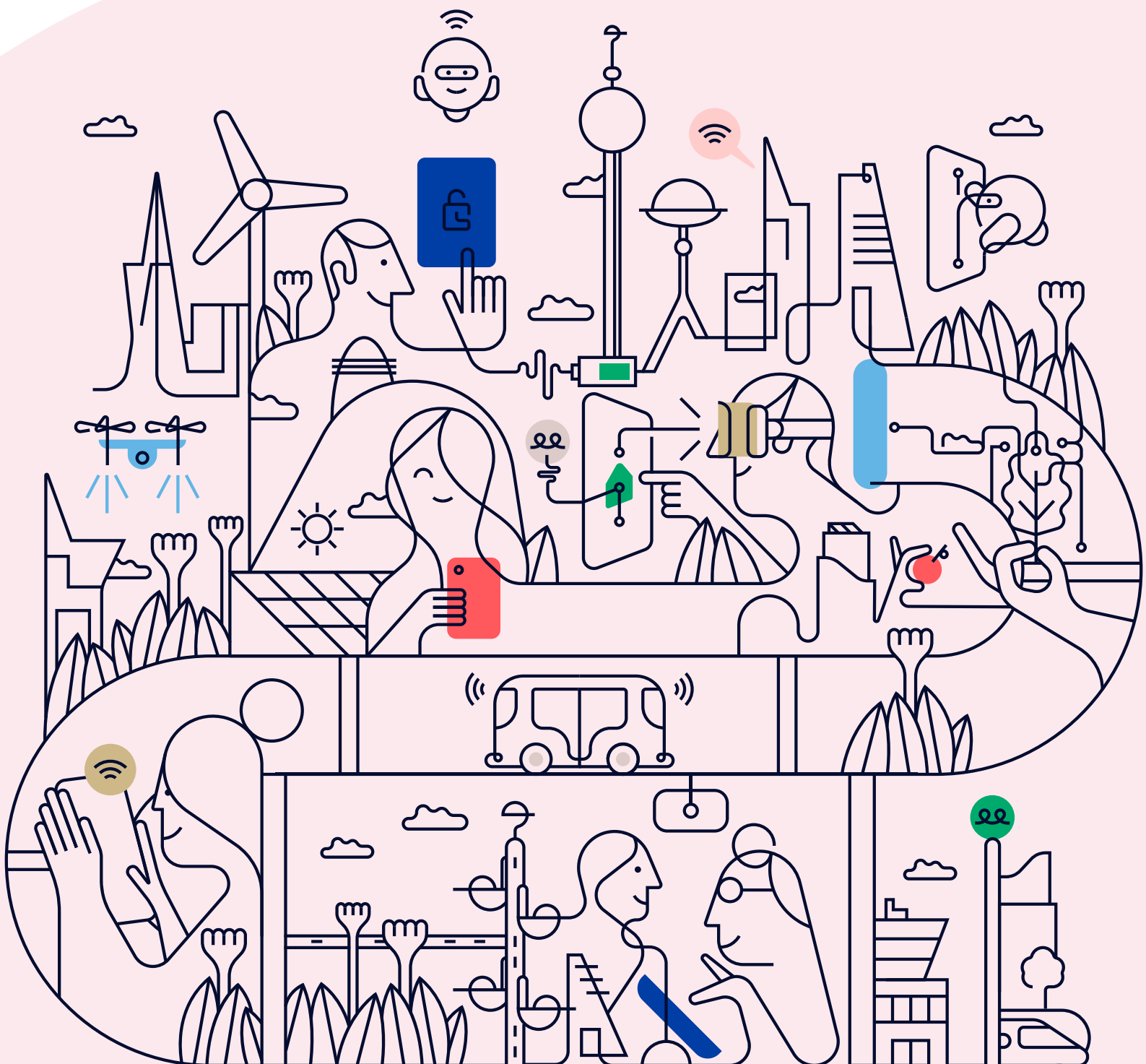




Välkommen till årsredovisningen för Brf Torfyran

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. 5
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 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 2009-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-22.

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
Stockholm Tor 4	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1914 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1967

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 616 kvm och 2 lokaler om 56 kvm. Byggnadernas totalyta är 2672 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marcus Blomberg	Ordförande
Catrin Värnlund	Kassör
Anders Björnsson	Sekreterare
Erica Törnqvist	Styrelseledamot
Magnus Stattin Rönn	Styrelseledamot
Marcus Kylberg	Styrelseledamot
Tomas Härenstam	Styrelseledamot

Valberedning

Magnus Thyni
Yasmin Rouholamin

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Jonas Lind Bertéusen Revisor Råvisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-26. Motion från medlem rörande kapitaltillskott vilket avslogs av stämman.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ommålning av tak
Lagning av putsskador på fasaden
- 2023** ● Renovering av en takterrass
Ommålning och renovering av ytterbågar på alla fönster
- 2021** ● Byte av fläktar - Fläktar ventilation takvåningar samt soprum
Renovering skorstenar, översta delarna
Installation av nödbelysning källare
Installation av fiber
- 2020-2021** ● Installation av bullerglas samtliga fönster mot gatan
- 2020** ● Underhåll entrèportar
Byte av horisontella stammar i källaren
Renovering sockel samt fallvatten på innergård
Taksäkerhet
- 2019** ● Underhåll vädringsbalkonger
Förbättring utemiljö
Målning av gårdsstaket
Lagning trappsteg & golv trapphuset
- 2018-2019** ● Åtgärder av rök och ventilationskanaler. - Åtgärder OVK anmärkningar samt utredning ventilation och rökanaler.
- 2018** ● Installation av automatiska portöppnare samt nya kodlås
Underhåll av hissar
Vattenavrinning på innergård
Spolning av stammar

- 2018** ● Handikappanpassning av hyreslägenhetens badrum
Polering och grovrengöring av trapphusen
Ny gårdsbelysning
Isolering av kallvattenrör
- 2017-2018** ● Översyn och underhåll stuprör
- 2017** ● Kartering av skorstenskanaler.
Lagning av brunn på innergården
Lagning av spricka i källaren/tvättstugan
- 2015-2016** ● Indragning av tappvarmvatten
Byte av två stammar
- 2013** ● Renovering av fönster på gatusidan.

Planerade underhåll

- 2025** ● Spolning och inspektion av stammar
Renovering av trapphusen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	Mälarenergi och Ellevio
Fiber bredband	OBE Network
Fjärrvärme för varmvatten	Stockholm Exergi
Försäkring	S&P och Folksam
Hissar	Nacka Hiss
Juridisk hjälp	Bostadsrätterna
Kabel-tv	Com Hem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Projektledning reparationer	Ytterman Projekt AB - En del av Sustend
Revisor	Rävisor AB
Städning	ESI Servicesystem AB
Takröjning (takskottning)	Dimson AB
Vatten och avfall	Stockholm Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Uppvärmning sker via direktverkande el enligt egen mätare kopplad till lägenhetens enskilda el-abonnemang.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I samband med villkorsändring av två av föreningens lån per 241030 gjordes en extra amortering på 809 600 kr.

Inga förändringar av årsavgifterna är planerade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 888 226	1 796 769	1 617 600	1 506 485
Resultat efter fin. poster	198 947	-2 454 815	341 882	594 706
Soliditet (%)	85	83	79	79
Yttre fond	436 000	2 134 838	1 766 059	1 558 195
Taxeringsvärde	119 288 000	99 461 000	99 461 000	99 461 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	633	588	492	448
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,4	84,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 052	4 499	5 759	5 782
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 967	4 405	5 509	5 531
Sparande per kvm totalyta, kr	287	245	251	355
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	20	24	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	25	20	17	17
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	29	21	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	86	68	63	52
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,17	2,15	-	-
Räntekänslighet (%)	6,40	7,66	-	-

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	60 000 002	-	-	60 000 002
Upplåtelseavgifter	4 536 994	-	-	4 536 994
Fond, yttre underhåll	2 134 838	-2 134 838	436 000	436 000
Uppskrivningsfond	45 430 375	-	-	45 430 375
Kapitaltillskott	1 270 505	-	-	1 270 505
Balanserat resultat	-50 743 401	-319 977	-436 000	-51 499 378
Årets resultat	-2 454 815	2 454 815	198 947	198 947
Eget kapital	60 174 498	0	198 947	60 373 443

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-51 063 378
Årets resultat	198 947
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-436 000
Totalt	-51 300 432
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	348 293
Balanseras i ny räkning	-50 952 139

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	1 888 226	1 772 125
Övriga rörelseintäkter	3	7 029	19 613
Summa rörelseintäkter		1 895 255	1 791 738
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 165 939	-3 577 013
Övriga externa kostnader	9	-130 895	-191 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 776	-220 776
Summa rörelsekostnader		-1 517 610	-3 989 178
RÖRELSERESULTAT		377 645	-2 197 440
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		65 172	28 226
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-243 871	-285 601
Summa finansiella poster		-178 699	-257 375
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		198 947	-2 454 815
ÅRETS RESULTAT		198 947	-2 454 815

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15, 17	68 999 085	69 201 825
Maskiner och inventarier	12	483 228	501 264
Summa materiella anläggningstillgångar		69 482 313	69 703 089
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 482 313	69 703 089
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 431	0
Övriga fordringar	13	8 829	51 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	52 395	35 751
Summa kortfristiga fordringar		73 655	87 725
Kassa och bank			
Kassa och bank		853 391	1 600 000
SBC klientmedel i SHB		962 537	988 333
Summa kassa och bank		1 815 928	2 588 333
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 889 583	2 676 058
SUMMA TILLGÅNGAR		71 371 896	72 379 147

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 807 501	65 807 501
Uppskrivningsfond		45 430 375	45 430 375
Fond för yttre underhåll		436 000	2 134 838
Summa bundet eget kapital		111 673 876	113 372 714
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-51 499 378	-50 743 401
Årets resultat		198 947	-2 454 815
Summa fritt eget kapital		-51 300 432	-53 198 216
SUMMA EGET KAPITAL		60 373 444	60 174 498
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 000 000	3 960 000
Övriga långfristiga skulder		30 000	30 000
Summa långfristiga skulder		7 030 000	3 990 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 600 000	7 809 600
Leverantörsskulder		28 482	129 667
Skatteskulder		121 184	118 298
Övriga kortfristiga skulder		8 030	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	210 756	157 085
Summa kortfristiga skulder		3 968 452	8 214 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 371 896	72 379 147

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	377 645	-2 197 440
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	220 776	220 776
	598 421	-1 976 664
Erhållen ränta	76 994	16 404
Erlagd ränta	-242 115	-291 363
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	433 301	-2 251 623
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 248	19 730
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-38 354	48 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten	397 195	-2 183 105
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 950 000
Amortering av lån	-1 169 600	-2 950 000
Depositioner	0	30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 169 600	3 030 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-772 405	846 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 588 333	1 741 438
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 815 928	2 588 333

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torfyran 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	0,5 - 2,5 %
Om- och tillbyggnad	0,5 %
Okänt konto: 1232	2,5 %

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	1 549 200	1 410 360
Hysesintäkter bostäder	0	22 530
Hysesintäkter lokaler	183 684	191 477
Hysesintäkter förråd	6 750	4 000
Deb. fastighetsskatt	14 604	16 242
Bredband	67 848	67 416
Varmvatten	52 212	48 388
Dröjsmålsränta	0	112
Pantsättningsavgift	3 438	4 158
Överlåtelseavgift	5 612	3 939
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	4 780	3 503
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 888 226	1 772 125

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	10 138
Övriga intäkter	0	2 875
Försäkringsersättning	0	6 600
Återbäring försäkringsbolag	7 029	0
Summa	7 029	19 613

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 250	13 418
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 875	0
Städning enligt avtal	43 800	38 850
Hissbesiktning	3 150	3 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	29 250
Bevakning	0	1 875
Gårdkostnader	9 942	865
Gemensamma utrymmen	265	0
Snöröjning/sandning	14 495	23 750
Serviceavtal	0	1 938
Förbrukningsmaterial	2 512	4 666
Summa	98 289	117 612

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 618	0
Dörrar och lås/porttele	7 655	0
VVS	0	25 260
Ventilation	7 470	0
Elinstallationer	6 909	14 497
Hissar	31 794	4 786
Tak	6 863	0
Fasader	99 700	2 164
Summa	168 009	46 707

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	562	0
Värmeanläggning	0	107 094
Tak	359 251	0
Fönster	0	2 713 418
Balkonger/altaner	-11 520	66 860
Summa	348 293	2 887 372

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	57 890	52 356
Uppvärmning	67 827	52 221
Vatten	103 127	76 964
Sophämtning/renhållning	114 438	82 688
Summa	343 282	264 229

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	79 145	71 418
Kabel-TV	21 333	27 421
Bredband	42 327	61 126
Fastighetsskatt	65 260	55 924
Korr. fastighetsskatt	0	45 204
Summa	208 065	261 093

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 121	1 096
Revisionsarvoden extern revisor	0	12 500
Styrelseomkostnader	10 010	7 736
Fritids och trivselkostnader	855	294
Föreningskostnader	1 000	473
Förvaltningsarvode enl avtal	74 987	71 211
Överlåtelsekostnad	12 036	7 352
Pantsättningskostnad	17 200	5 516
Korttidsinventarier	0	229
Administration	2 436	73 557
Konsultkostnader	11 250	6 455
Bostadsrätterna Sverige	0	4 970
Summa	130 895	191 389

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	242 874	285 224
Kostnadsränta skatter och avgifter	997	377
Summa	243 871	285 601

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 411 009	70 517 533
Årets inköp	-106 524	-106 524
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 304 485	70 411 009
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 209 184	-1 112 968
Årets avskrivning	-96 216	-96 216
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 305 400	-1 209 184
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 999 085	69 201 825
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 627 400</i>	<i>38 627 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 500 000	31 700 000
Taxeringsvärde mark	80 788 000	67 761 000
Summa	119 288 000	99 461 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	721 250	721 250
Utgående anskaffningsvärde	721 250	721 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-219 986	-201 950
Avskrivningar	-18 036	-18 036
Utgående avskrivning	-238 022	-219 986
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	483 228	501 264

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	8 829	51 974
Summa	8 829	51 974

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 010	-960
Förutbet försäkr premier	27 129	24 889
Förutbet kabel-TV	7 147	0
Förutbet bredband	14 109	0
Upplupna ränteintäkter	0	11 822
Summa	52 395	35 751

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	2,80 %	3 500 000	3 789 600
Handelsbanken	2026-10-30	2,74 %	3 500 000	4 020 000
Handelsbanken	2025-10-30	3,98 %	3 600 000	3 960 000
Summa			10 600 000	11 769 600
Varav kortfristig del			3 600 000	7 809 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 800 000 kr.

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

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	6 250	0
Uppl kostn el	6 730	0
Uppl kostnad Värme	7 870	0
Uppl kostn räntor	1 756	0
Uppl kostn vatten	15 175	0
Uppl kostnad Sophämtning	16 044	0
Förutbet hyror/avgifter	156 931	157 085
Summa	210 756	157 085

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Björnsson
Sekreterare

Catrin Värnlund
Kassör

Erica Törnqvist
Styrelseledamot

Magnus Stattin Rönn
Styrelseledamot

Marcus Blomberg
Ordförande

Marcus Kylberg
Styrelseledamot

Tomas Härenstam
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 09:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.05.2025 16:18

DOCUMENT ID:

HyW8LmG-Ig

ENVELOPE ID:

SygUIXfZge-HyW8LmG-Ig

DOCUMENT NAME:

Brf Torfyran, 769620-0570 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

61f516abc29ca2d04b0236449b85f8c566bb8ff55c66bd4
5067c72d356776bff6b5a8f58f3852bb30ea213c3e1fe47
7cb5606fcdc2e1a449f57135d7dc21106a

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. Marcus Blomberg blombergmarcus@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 16:23 14.05.2025 16:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.43.102
2. Magnus Stattin Rönn magnus.roenn@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 16:24 14.05.2025 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 193.183.132.142
3. Björn Anders Johan Björnsson anders.bjornsson@limanpartners.se	 Signed Authenticated	14.05.2025 16:24 14.05.2025 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.194.2
4. Margareta Catrin Värnlund catrin.varnlund@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 17:27 14.05.2025 17:26	eID Low	Swedish BankID IP: 105.29.68.10
5. Tomas Eric Alfons Härenstam tharenstam@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 18:03 14.05.2025 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.98.198
6. MARCUS GUSTAV KYLBERG marcuskylberg@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 22:15 15.05.2025 22:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.42.234
7. ERICA TÖRNQVIST ericahlornqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 06:53 16.05.2025 06:52	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.98.150
8. David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 09:42 16.05.2025 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.120.141

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* 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 Bostadsrättsföreningen Torfyran
769620-0570**

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torfyran för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 09:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.05.2025 16:18

DOCUMENT ID:

rk--I8Xz-le

ENVELOPE ID:

rkeelUXGZge-rk--I8Xz-le

DOCUMENT NAME:

rb Torfyran.pdf

2 pages

SHA-512:

d2830ba144317bb68edf73ee80a2d0a29de5431aad256
4c4a765ed79f984b5b481515a5ea7cc42cf8c446eb32e6
6914eaa2d51b8414dc75858638da685e3b069

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	Signed	16.05.2025 09:42	eID	Swedish BankID
david.walman@ravisor.se	Authenticated	16.05.2025 09:42	Low	IP: 78.72.120.141

* 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

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

 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