

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Torkan 20

769606-0347



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torkan 20

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 2000-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torkan 20	2004	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg-Hansa fram till 2025-04-30 och från 2025-05-01 hos Folksam.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 43 bostadsrätter om totalt 3 767 kvm och 6 lokaler om 647 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 510 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Hällén-Söderholm	Ordförande
Antonio Minto	Sekreterare
Henrik Buss	Kassör
Göran Hoffsten	Styrelseledamot
Hugo Lilja	Styrelseledamot
Robin Neckmar Bornholm	Styrelseledamot
Victor Torstensson	Styrelseledamot

Revisorer

Mats Ekman, LR Bostadsrättsrevision	Auktoriserad revisor
Lennart Löwgren	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har underhållsplan som uppdateras löpande.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Teknisk förvaltning Åkerlunds Fastighetsförvaltning AB

Övrig verksamhetsinformation

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Estetiska behandlingar	200 m2	2025-11-30
Sybehörsaffär	40 m2	2025-09-30
Estetiska behandlingar	236 m2	2028-06-30
Frisörsalong	88 m2	2027-03-31
Kontorslokal	25 m2	2025-04-30
Restaurant	58 m2	2027-03-31

Föreningens ordförande och kassör väljs direkt av stämman. Styrelsen har inom sig utsett sekreterare.

Styrelsen har en intern arbetsordning där ansvar för fastighetsunderhåll, ekonomi, affärslokaler, fastighetsfrågor, sophantering, städning, låssystem, gård etc. har fördelats inom styrelsen.

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Arvode har under året utbetalats till ordförande, kassör andra ledamöter enligt beslut av stämma och styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Övriga uppgifter

Vår- och höstaktiviteter har genomförts med bl.a. upprensning av gården och städning av allmänna utrymmen. En gårdsfest hölls även i slutet av augusti.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med innehavarna av affärslokaler. En lokal (25 m2) har under hösten 2024 hyrts ut på ett år.

Under året har en obligatorisk ventilationskontroll av lägenheter och affärslokaler genomförts. Taksäkerheten har förbättrats samt räcken på taket målats om. Föreningen har ingått ett bredbandsavtal där samtliga lägenheter har anslutits till en kostnad om 107 kr/månad (1 gbit/s inkl. en statisk IP-adress). Denna kostnad aviseras separat i tillägg till medlemsavgiften från och med 2025-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 830 126	3 635 518	3 468 749	3 192 165
Resultat efter fin. poster	-1 142 893	-903 568	-638 081	-577 772
Soliditet (%)	69	70	70	71
Yttre fond	3 351 125	3 369 347	3 369 347	3 369 347
Taxeringsvärde	228 000 000	228 000 000	228 000 000	160 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	373	364	361	359
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	35,3	35,7	37,7	38,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 395	7 395	7 395	7 257
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 942	5 942	5 942	5 831
Sparande per kvm totalyta, kr	14	65	112	124
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	51	64	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	162	145	128	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	20	15	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	233	217	207	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	3,40	1,39	1,11
Räntekänslighet (%)	19,85	20,34	20,50	20,19

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 ett underskott om 1 090 tkr. Föreningens bokslut är upprättat enligt BFNAR 2012:1 (K3) vilket generellt medför högre avskrivningar än motsvarande bokslut upprättade enligt BFNAR 2016:1 (K2). Om årets avskrivningar omräknas till rak avskrivning över 120 år skulle årets underskott uppgå till 504 tkr. Det löpande kassaflödet för förändringar av rörelsekapital var positivt på 257 tkr.

Styrelsen anser därmed att det inte finns någon uppenbar risk att föreningen inte skall kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda årsavgifter, upptagande av nya banklån eller insatser för ombildade hyresrätter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	58 892 484	-	-	58 892 484
Upplåtelseavgifter	11 656 494	-	-	11 656 494
Fond, yttre underhåll	3 369 347	-	-18 222	3 351 125
Direkt kapitaltillskott	740 780	-	-	740 780
Balanserat resultat	-7 704 054	-903 568	18 222	-8 589 400
Årets resultat	-903 568	903 568	-1 142 893	-1 142 893
Eget kapital	66 051 483	0	-1 142 893	64 908 589

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 589 400
Årets resultat	-1 142 893
Totalt	-9 732 294

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-9 732 294
	-9 732 294

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	3 830 126	3 635 518
Övriga rörelseintäkter	3	1	50 603
Summa rörelseintäkter		3 830 127	3 686 121
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 294 217	-2 075 628
Övriga externa kostnader	8	-339 405	-263 691
Personalkostnader	9	-154 721	-151 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 204 673	-1 198 835
Summa rörelsekostnader		-3 993 016	-3 689 296
RÖRELSERESULTAT		-162 890	-3 175
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 010	10 636
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-992 013	-911 029
Summa finansiella poster		-980 003	-900 393
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 142 893	-903 568
ÅRETS RESULTAT		-1 142 893	-903 568

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	91 305 994	92 336 191
Maskiner och inventarier	12	273 264	303 108
Summa materiella anläggningstillgångar		91 579 258	92 639 299
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 579 258	92 639 299
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		173 646	463 596
Övriga fordringar	13	1 540 706	1 297 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	99 476	153 823
Summa kortfristiga fordringar		1 813 828	1 914 850
Kassa och bank			
Kassa och bank		41 957	27 769
Summa kassa och bank		41 957	27 769
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 855 784	1 942 620
SUMMA TILLGÅNGAR		93 435 042	94 581 919

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 289 758	71 289 758
Fond för yttre underhåll		3 351 125	3 369 347
Summa bundet eget kapital		74 640 883	74 659 105
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 589 400	-7 704 054
Årets resultat		-1 142 893	-903 568
Summa ansamlad förlust		-9 732 294	-8 607 622
SUMMA EGET KAPITAL		64 908 589	66 051 483
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	26 800 000	26 800 000
Övriga långfristiga skulder		195 754	152 254
Summa långfristiga skulder		26 995 754	26 952 254
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		161 140	219 675
Skatteskulder		17 476	18 769
Övriga kortfristiga skulder		308 867	295 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 043 216	1 043 961
Summa kortfristiga skulder		1 530 699	1 578 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 435 042	94 581 919

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-162 890	-3 175
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 204 673	1 198 835
	1 041 783	1 195 660
Erhållen ränta	12 010	10 636
Erlagd ränta	-1 011 795	-845 800
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	41 998	360 496
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	343 876	-422 108
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-27 701	18 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	358 173	-43 508
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-144 632	-712 926
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-144 632	-712 926
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	43 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	43 500	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	257 041	-756 434
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 312 026	2 068 460
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 569 066	1 312 026

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torkan 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	0,77 - 10 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 350 333	1 317 396
Hysesintäkter, bostäder	180 336	180 336
Hysesintäkter, lokaler	1 929 690	1 782 904
Hysesintäkter, p-platser	314 448	309 266
Intäktsreduktion	-2	-5 000
Laddbox	18 000	16 500
Värme	36 079	32 608
Övriga intäkter	1 242	1 508
Summa	3 830 126	3 635 518

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	1
Elprisstöd	0	50 602
Summa	1	50 603

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	50 395	47 195
Städning	73 290	73 249
Besiktning och service	239 120	94 250
Trädgårdsarbete	3 379	3 269
Snöskottning	6 548	6 539
Övrigt	2 640	0
Summa	375 371	224 502

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 835	25 290
Bostäder VVS	0	3 050
Lokaler	7 200	0
Tvättstuga	2 263	26 614
Trapphus/port/entr	0	8 190
Soprum/miljöanläggning	1 578	0
Dörrar och lås/porttele	21 787	33 824
VA	20 176	0
Ventilation	26 263	0
El	9 341	0
Hissar	9 660	14 271
Tak	27 438	72 886
Gård/markytor	0	8 026
Summa	130 540	192 152

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	209 123	231 275
Uppvärmning	729 385	655 600
Vatten	114 469	91 389
Sophämtning	221 268	200 539
Summa	1 274 245	1 178 803

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	145 508	135 501
Kabel-TV	12 163	11 576
Bredband/Kabeltv	21 410	0
Fastighetsskatt	334 980	333 094
Summa	514 061	480 171

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	6 326	4 384
Övriga förvaltningskostnader	126 068	89 205
Juridiska kostnader	38 689	38 125
Revisionsarvoden*	85 222	30 000
Ekonomisk förvaltning	83 100	77 760
Konsultkostnader	0	24 217
Summa	339 405	263 691

*I revisionsarvode ingår kostnad för konsultationer samt ej debiterade kostnader för 4 års revisionsarvode.

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	126 443	123 884
Sociala avgifter	28 278	27 257
Summa	154 721	151 141

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	991 993	910 532
Övriga räntekostnader	20	497
Summa	992 013	911 029

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 452 301	106 382 183
Årets inköp	144 632	1 070 118
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107 596 933	107 452 301
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 116 110	-13 942 489
Årets avskrivning	-1 174 829	-1 173 621
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 290 939	-15 116 110
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	91 305 994	92 336 191
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 440 000</i>	<i>33 440 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark	170 000 000	170 000 000
Summa	228 000 000	228 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	385 794	274 669
Inköp	0	111 125
Utgående anskaffningsvärde	385 794	385 794
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-82 686	-57 472
Avskrivningar	-29 844	-25 214
Utgående avskrivning	-112 530	-82 686
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	273 264	303 108

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 596	13 175
Nabo Klientmedelskonto	1 150 082	679 799
Borgo	377 028	604 457
Summa	1 540 706	1 297 431

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 177	80 474
Försäkringspremier	49 360	46 788
Kabel-TV	3 089	3 034
Förvaltning	23 850	23 527
Summa	99 476	153 823

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,36 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2025-01-28	3,41 %	7 800 000	7 800 000
Swedbank	2027-08-25	2,65 %	6 500 000	6 500 000
Swedbank	2025-03-28	3,05 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2025-03-28	3,05 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2025-02-28	3,07 %	500 000	500 000
Summa			26 800 000	26 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 800 000 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
Städning	5 168	5 066
El	23 908	28 434
Uppvärmning	95 159	102 409
Utgiftsräntor	113 706	133 488
Vatten	19 085	15 308
Löner	105 000	80 000
Beräknade uppl. sociala avifter	32 991	25 136
Förutbetalda avgifter/hyror	619 699	570 120
Beräknat revisionsarvode	28 500	84 000
Summa	1 043 216	1 043 961

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 500 000	37 500 000

Underskrifter

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

Stockholm

Antonio Minto
Sekreterare

Eva Hällén-Söderholm
Ordförande

Göran Hoffsten
Styrelseledamot

Henrik Buss
Kassör

Hugo Lilja
Styrelseledamot

Robin Neckmar Bornholm
Styrelseledamot

Victor Torstensson
Styrelseledamot

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 09:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.05.2025 14:35

DOCUMENT ID:

rkXnzXYVMlg

ENVELOPE ID:

Skx3MXKVfgx-rkXnzXYVMlg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Torkan 20, 769606-0347 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

b5ae89b4eb04dae984ec523607d7d1253f2a077ce36888
e1a9a187401b659b0872865ec6a7fe3f8899bffa97cc6b04
279e71543f17b7fb547845bcb983631bab5

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. Klas Hugo Sebastian Lilja hugo.lilja@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 16:27 28.05.2025 16:27	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.138.219
2. Lars Henrik Buss henrik.buss@vincero.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 21:07 28.05.2025 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.28
3. Carl Göran Fredrik Hoffsten goran.hoffsten@icloud.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 23:54 28.05.2025 23:53	eID Low	Swedish BankID IP: 223.118.51.123
4. Victor Torstensson victor@torstensson.net	 Signed Authenticated	29.05.2025 10:56 28.05.2025 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 95.209.132.99
5. ANTONIO MINTO antoniominto@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2025 14:04 28.05.2025 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.231.35
6. ROBIN BO NECKMAR BORNHOLM neckmarbornholm@gmail.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 06:36 30.05.2025 05:57	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.231.25
7. EVA HÄLLÉN SÖDERHOLM eva.hallensoderholm@gmail.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 08:15 30.05.2025 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 195.216.38.248
8. Mats Stefan Ekman matz.ekman@lr-revision.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 09:26 02.06.2025 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 185.176.246.107

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Torkan 20
org.nr 769606-0347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torkan 20 för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torkan 20 för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska
signatur

Matz Ekman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 09:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.05.2025 14:35

DOCUMENT ID:

r1BnMQF4Gxg

ENVELOPE ID:

B1W3f7KEGgg-r1BnMQF4Gxg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Torkan 20.pdf

2 pages

SHA-512:

b40e056afed64932029088f6e5ba454f1da2987975fc0ba
d35d3c80e050994abc3a6b01454aaf58c5fc459b43f3d5
63f8b0e0ea19c23b5c265a28d9f03e26b0e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Stefan Ekman	Signed	02.06.2025 09:27	eID	Swedish BankID
matz.ekman@lr-revision.s	Authenticated	02.06.2025 09:26	Low	IP: 185.176.246.107
e				

* 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