

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Torsviks Torg

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Torsviks Torg, med säte i Lidingö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har antagits av den extra föreningsstämman 4 juni 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 15 april 2004 fastigheten Västerbotten 18 (3D-fastighet) i Lidingö kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i åtta till tio våningar med totalt 56 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 5 003 kvm. I fastigheten finns en lokal med en total uthyrningsbar yta om ca 190 kvm. Denna lokal är numera en delad butikslokal och har hyrts ut till: Fazer Sweden AB och Herseruds Blommor AB. Föreningen disponerar 56 garageplatser. I garaget finns även 12 laddstationer avsedda för elbil.

Fastigheten är en 3D-fastighet, vilket innebär att fastigheten i sin helhet avgränsas såväl horisontellt som vertikalt. 3D-fastigheten har en "kärna" som består av en byggnad eller annan anläggning som är av sådan storlek och konstruktion att den fungerar som en självständig enhet.

Lägenhetsfördelning:

22 st 2 rum och kök
26 st 3 rum och kök
4 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
2 st 6 rum och kök

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 maj 2004.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Servitut

Eftersom föreningens fastighet är en 3D-fastighet är denna berörd av ett flertal servitut tillsammans med grannfastigheten Västerbotten 19. Föreningen har 17 belastande officialservitut samt 16 officialservitut till förmån för fastigheten.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2005.

Lägenheterna belastas med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften uppgår för aktuellt år till 1 630 kr per lägenhet. Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 183 915 000 kr, varav byggnadsvärdet är 110 639 000 kr och markvärdet 73 276 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med AB Energibevakning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgick under året till 669 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens förslag, men minst med 25 kr/kvm lägenhetsyta per år enligt föreningens stadgar.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Peter Ljung Magnus Andersson Kärstin Trotzig Elisabeth Natt och Dag Topham Per Thimgren
Suppleanter	Sadik Sadik Bill Odqvist

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Åsa Thelin, auktoriserad revisor

Foru's Mazars AB

Valberedning

Ann Hedman
Rebecka Öberg
Emily Alamanos

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft sju fysiska möten inkluderande ett konstituerande möte efter årsstämman.

I början av året gick vår lokalhyresgäst ACES Lidingö AB i konkurs och föreningen drabbades av hyresförluster.

Första juni öppnade Herseruds Blommor AB i den vakanta lokalen och det har blivit ett trevligt inslag i närmiljön. Hyresavtalet för intilliggande Fazer AB (Gateau) förlängdes under hösten och löper nu till 2029-12-31.

Föreningen disponerar via servitut 56 garageplatser som under året genomgått renovering av fastighetsägaren.

Det har gått 20 år sedan föreningen bildades och byggnaderna renoverades. Kostnader för underhåll ökar och kommer att öka de kommande åren. Styrelsen har under året bl a anlitat en hisskonsult för att ta fram ett underlag till beslut om renovering av hissarna.

Föreningens ekonomi är fortsatt god och det sänkta ränteläget påverkar föreningens rörliga lån positivt. Övervägande del av lånen är dock fasta och ett större lån ska sättas om under hösten 2025. Detta i kombination med ökande kostnader för underhåll och reparation samt ökade kostnader för uppvärmning mm har lett till att styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på fem procent från 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 76 (77) medlemmar. Under året har 4 (4) medlemmar tillträtt samt 5 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (4) överlåtelser.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 345	4 161	4 120	4 101
Resultat efter finansiella poster	-417	-334	-44	351
Soliditet (%)	82	82	82	81
Årets res. exkl. avskrivningar	602	685	975	1 370
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	669	637	637	637
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 283	6 337	6 535	6 782
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 522	6 578	6 784	7 039
Sparande per kvm (kr/kvm)	154	178	263	287
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191	167	141	139
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76	76	77	77
Räntekänslighet (%)	10	10	11	11

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet (BOA + LOA).

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt (BOA).

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.



Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror dels på underhåll som kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31 och dels höga kostnader för avskrivning av föreningens byggnad. En kundförlust på 136 199 kr gällande lokalhyresgästen ACES Lidingö AB som gått konkurs, bidrar även till årets underskott.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen tagit beslut om att höja årsavgifterna med 5% från 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 960 000	63 018 000	538 103	4 126 690	-334 283	156 308 510
Disposition av föregående års resultat:			-1 095	-333 188	334 283	0
Årets resultat					-417 428	-417 428
Belopp vid årets utgång	88 960 000	63 018 000	537 008	3 793 502	-417 428	155 891 082

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 793 502
årets förlust	-417 428
	3 376 074

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	1 079 480
av fonden för yttre underhåll ianspråk tas	-195 885
i ny räkning överföres	2 492 479
	3 376 074

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 344 594	4 161 124
Övriga rörelseintäkter	3	45 256	55 094
Summa rörelseintäkter		4 389 850	4 216 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 371 641	-2 218 994
Övriga externa kostnader	5	-475 655	-341 453
Personalkostnader	6	-130 000	-142 433
Avskrivningar		-1 019 399	-1 019 399
Summa rörelsekostnader		-3 996 695	-3 722 279
Rörelseresultat		393 155	493 939
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 891	11 792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-818 474	-840 014
Summa finansiella poster		-810 583	-828 222
Resultat efter finansiella poster		-417 428	-334 283
Årets resultat		-417 428	-334 283

12

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

188 128 447

189 147 846

Summa materiella anläggningstillgångar

188 128 447

189 147 846

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

55 000

55 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

55 000

55 000

Summa anläggningstillgångar

188 183 447

189 202 846

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

9 366

3 390

Övriga fordringar

10

1 027 809

665 288

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

135 893

212 484

Summa kortfristiga fordringar

1 173 068

881 162

Kassa och bank

Kassa och bank

12

199 060

493 407

Summa kassa och bank

199 060

493 407

Summa omsättningstillgångar

1 372 128

1 374 569

SUMMA TILLGÅNGAR

189 555 575

190 577 415

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 978 000	151 978 000
Fond för yttre underhåll		537 008	538 103
Summa bundet eget kapital		152 515 008	152 516 103
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 793 502	4 126 690
Årets resultat		-417 428	-334 283
Summa fritt eget kapital		3 376 074	3 792 407
Summa eget kapital		155 891 082	156 308 510
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	13 242 472	27 624 922
Summa långfristiga skulder		13 242 472	27 624 922
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	19 387 484	5 284 282
Leverantörsskulder		187 021	338 529
Skatteskulder		258 564	252 348
Övriga skulder		65 102	42 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	523 850	726 713
Summa kortfristiga skulder		20 422 021	6 643 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 555 575	190 577 415

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-417 428	-334 282
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 019 399	1 019 399
Förändring skatteskuld/fordran		6 216	12 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		608 187	697 567
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		106 753	-61 867
Förändring av kortfristiga skulder		-331 380	501 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten		383 560	1 137 046
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-279 248	-1 029 248
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-279 248	-1 029 248
Årets kassaflöde		104 312	107 798
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		987 637	879 838
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 091 949	987 637

n

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år
Laddstationer garage	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 348 306	3 188 864
Hyror lokaler	437 708	419 440
P-plats och garage	321 410	342 100
Övriga objekt	31 800	25 200
Bredband	107 520	107 520
Laddstolpar el-bilar	97 850	78 000
	4 344 594	4 161 124

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
El, laddstolpar	15 795	10 792
Skattefria ränteintäkter	420	60
Övriga intäkter	8 100	0
Försäkringsersättningar	21 028	0
Elprisstöd	0	44 261
Öres- och kronutjämning	-87	-19
	45 256	55 094

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	68 156	93 959
Städkostnader	103 536	129 109
Hyra av entrémattor	20 783	21 053
Snöröjning/sandning	12 560	0
Serviceavtal	7 476	7 274
Hisskostnader	73 322	32 747
Reparationer	173 663	61 288
Hissreparationer	164 284	199 081
Planerat underhåll	195 885	281 095
El	165 555	167 788
Värme	565 926	510 107
Vatten och avlopp	259 093	190 555
Avfallshantering	115 166	105 891
Bredband	84 637	86 218
Försäkringskostnader	74 598	75 748
Kabel-tv	103 943	95 308
Hyra för garage och parkering	140 000	140 000
Servitut innergård	13 000	13 000
Förbrukningsmaterial	5 317	2 917
Systematiskt brandskyddsarbete	24 741	5 856
	2 371 641	2 218 994

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	39 150	39 150
Fastighetsavgift	91 280	88 984
Telefoni	3 138	12 512
Postbefordran/distribution	7 413	5 638
Kundförluster	136 199	0
Föreningsgemensamma kostnader	15 353	18 390
Revisionsarvode	30 625	33 750
Ekonomisk förvaltning	120 555	109 236
Bankkostnader	3 519	2 696
Bredband (föreningens eget)	3 656	5 554
Underhållsplan	13 029	12 144
Medlems-/föreningsavgifter	6 310	6 310
Gåvor	698	0
Övriga poster	4 730	7 089
	475 655	341 453

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	100 000	118 458
Sociala avgifter	30 000	23 975
	130 000	142 433

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 610 000	142 610 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 610 000	142 610 000
Ingående avskrivningar	-11 816 017	-10 817 590
Årets avskrivningar	-998 427	-998 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 814 444	-11 816 017
Redovisat värde mark	58 249 000	58 249 000
Utgående redovisat värde mark	58 249 000	58 249 000
Utgående redovisat värde	188 044 556	189 042 983
Taxeringsvärden byggnader	110 639 000	110 639 000
Taxeringsvärden mark	73 276 000	73 276 000
	183 915 000	183 915 000

Not 8 Laddstationer garage

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 723	209 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 723	209 723
Ingående avskrivningar	-104 860	-83 888
Årets avskrivningar	-20 972	-20 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 832	-104 860
Utgående redovisat värde	83 891	104 863

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	55 000	55 000
	55 000	55 000

25 st aktier à 2 200 kr. Aktiernas värde är bokförda till anskaffningsvärdet.

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	134 746	171 058
Avräkningskonto förvaltare	892 889	494 230
Andra kortfristiga fordringar	174	0
	1 027 809	665 288

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fast Partner Västerbotten AB	48 000	48 000
Fastum AB	27 149	29 728
Länsförsäkringar AB	6 782	81 380
Bostadsrätterna	6 310	6 310
Tele 2 AB	47 652	47 066
	135 893	212 484

Not 12 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Lantmännen Finans AB	183 597	478 342
Swedbank AB	15 463	15 065
	199 060	493 407

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,20	2025-03-28	5 005 034	5 106 450
Swedbank Hypotek AB	1,98	2025-10-24	14 306 034	14 407 450
Swedbank Hypotek AB	2,31	2028-10-25	13 318 888	13 395 304
			32 629 956	32 909 204
Kortfristig del av långfristig skuld			-19 387 484	-5 284 282

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 279 248 kr (varav 76 416 kr avser amortering på långfristiga lån)
Lån som förfaller inom ett år : 19 311 068 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	50 761	51 730
Styrelsearvoden	65 333	58 333
Beräknade sociala avgifter	32 216	18 328
Beräknat arvode för revision	29 000	29 000
Förutbetalda avgifter och hyror	151 761	363 104
Upplupen elkostnad	16 826	18 472
Upplupen fjärrvärmekostnad	78 483	80 334
Upplupen avfallskostnad	6 687	13 949
Upplupen vatten- och avloppskostnad	63 959	93 463
Upplupen reparationskostnad	2 631	0
Upplupen städkostnad	6 800	0
Upplupen kostnad för fastighetskötsel	5 725	0
Övriga upplupna kostnader	13 668	0
	523 850	726 713

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	48 926 000	48 926 000
	48 926 000	48 926 000


Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgifterna med 5% från 1 januari 2025.

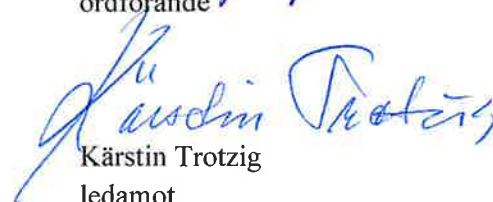
Lidingö den...10 april 2025




Peter Ljung
ordförande



Magnus Andersson
ledamot



Kärstin Trotzig
ledamot



Elisabeth Natt och Dag Topham
ledamot



Per Thimgren
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

13/5 2025

Forvis Mazars AB



Åsa Thelin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Torsviks Torg
Org. nr 769609-5475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Torsviks Torg för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också 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 BRF Torsviks Torg för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi 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:

- 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.

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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 maj 2025

Forvis Mazars AB

Åsa Thelin
Auktoriserad revisor