

Årsredovisning 2024

Brf Torghuset på Rinkebyterrassen

769627-3353



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Torghuset på Rinkebyterrassen

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. 3
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. 15

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 kommer 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 2013-12-13. Stadgar registrerades 2024-10-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stubbekvarnen 3, Stockholm	2014	Spånga

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 1 608 kvm och 1 bostadsrättslokal om 73 kvm. Byggnadernas totalyta är 7663 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mohammed Al-Kaisi	Ordförande
Ahmed Al-Muqdad	Styrelseledamot
Sila Sokulu	Styrelseledamot
Viktor Henriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen

Revisorer

Elena Bystritskaya Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Ellevio AB
Fastighetsskötsel	Nabo fastighetservice
Fiber	Telia Sverige AB
Hisservice	Kone AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsförening på Rinkebyterrassen, med en andel på 10,7% som avser GA:1 (garage) samt 7,4% som avser GA:2 (innergård).

Samfälligheten förvaltar garage andel 10,7% och gård andel 7,4%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 12%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 71 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 067 287	2 720 231	1 473 295	1 431 519
Resultat efter fin. poster	-65 771	-500 053	-901 195	-622 249
Soliditet (%)	76	76	77	76
Yttre fond	402 269	327 555	252 841	189 333
Taxeringsvärde	38 513 980	38 513 980	38 513 980	30 085 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 884	1 608	865	851
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	98,0	98,6	99,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 847	14 262	14 309	14 451
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 116	3 129	14 309	14 451
Sparande per kvm totalyta, kr	90	33	-87	79
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	33	136	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	17	12	57	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	21	76	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	62	66	270	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,06	5,08	1,68	1,42
Räntekänslighet (%)	7,88	8,87	16,55	16,97

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	81 623 800	-	-	81 623 800
Fond, yttre underhåll	327 555	-	74 714	402 269
Balanserat resultat	-3 106 604	-500 053	-74 714	-3 681 371
Årets resultat	-500 053	500 053	-65 771	-65 771
Eget kapital	78 344 698	0	-65 771	78 278 927

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 681 371
Årets resultat	-65 771
Totalt	-3 747 142

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	74 714
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 625
Balanseras i ny räkning	-3 818 231
	-3 747 142

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	3 067 287	2 720 231
Övriga rörelseintäkter	3	2	38 564
Summa rörelseintäkter		3 067 289	2 758 795
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 092 547	-993 296
Övriga externa kostnader	9	-125 179	-164 254
Personalkostnader	10	-185 285	-126 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-755 172	-755 172
Summa rörelsekostnader		-2 158 183	-2 039 672
RÖRELSERESULTAT		909 107	719 124
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 875	1 926
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-976 752	-1 221 103
Summa finansiella poster		-974 877	-1 219 177
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-65 771	-500 053
ÅRETS RESULTAT		-65 771	-500 053

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	101 824 156	102 579 328
Summa materiella anläggningstillgångar		101 824 156	102 579 328
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 824 156	102 579 328
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 847	24 338
Övriga fordringar	13	835 041	517 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	47 987	153 186
Summa kortfristiga fordringar		911 875	694 956
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		911 875	694 956
SUMMA TILLGÅNGAR		102 736 031	103 274 284

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 623 800	81 623 800
Fond för yttre underhåll		402 269	327 555
Summa bundet eget kapital		82 026 069	81 951 355
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 681 371	-3 106 604
Årets resultat		-65 771	-500 053
Summa fritt eget kapital		-3 747 142	-3 606 657
SUMMA EGET KAPITAL		78 278 927	78 344 698
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 467 667	23 656 552
Summa långfristiga skulder		8 467 667	23 656 552
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 406 421	317 536
Leverantörsskulder		75 162	238 666
Skatteskulder		46 279	46 279
Övriga kortfristiga skulder		113	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	461 463	670 440
Summa kortfristiga skulder		15 989 438	1 273 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 736 031	103 274 284

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	909 107	719 124
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	755 172	755 172
	1 664 279	1 474 296
Erhållen ränta	1 875	1 926
Erlagd ränta	-1 193 143	-1 024 203
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	473 010	452 019
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	128 067	-57 454
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-156 091	38 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten	444 986	432 641
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-79 384
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-79 384
ÅRETS KASSAFLÖDE	344 986	353 257
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	482 208	128 951
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	827 194	482 208

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torghuset på Rinkebyterrassen 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	2 914 440	2 602 224
Årsavgifter, lokaler	115 284	100 211
Övriga intäkter	37 563	17 796
Summa	3 067 287	2 720 231

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	2	-1
Elprisstöd	0	34 978
Övriga intäkter	0	3 587
Summa	2	38 564

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	68 752	84 288
Städning	112 087	138 625
Besiktning och service	27 312	13 204
Övrigt	18 900	6 000
Summa	227 051	242 117

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	21 766
Tvättstuga	2 100	3 253
Dörrar och lås/porttele	10 886	0
El	0	1 500
Hissar	116 589	0
Balkonger	7 357	0
Gård/markytor	6 300	0
Summa	143 232	26 519

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	3 625	0
Summa	3 625	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	149 191	256 255
Uppvärmning	129 182	94 334
Vatten	197 608	158 090
Summa	475 981	508 679

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	38 165	32 211
Samfällighet	181 354	160 631
Fastighetsskatt	23 139	23 139
Summa	242 658	215 981

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	17 304	24 610
Juridiska kostnader	0	2 813
Revisionsarvoden	41 875	36 875
Ekonomisk förvaltning	66 000	99 956
Summa	125 179	164 254

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	140 988	96 600
Sociala avgifter	44 297	30 350
Summa	185 285	126 950

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	972 084	1 220 680
Övriga räntekostnader	4 668	423
Summa	976 752	1 221 103

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 026 800	107 026 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107 026 800	107 026 800
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 447 472	-3 692 300
Årets avskrivning	-755 172	-755 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 202 644	-4 447 472
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	101 824 156	102 579 328
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 509 945</i>	<i>31 509 945</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 956 000	32 956 000
Taxeringsvärde mark	5 557 980	5 557 980
Summa	38 513 980	38 513 980

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 847	35 224
Nabo Klientmedelskonto	682 334	480 517
Borgo	144 861	1 691
Summa	835 041	517 432

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	108 269
Fastighetsskötsel	18 017	17 188
Försäkringspremier	13 470	11 229
Förvaltning	16 500	16 500
Summa	47 987	153 186

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-08-25	5,05 %	6 938 754	7 038 754
Swedbank	2026-08-25	4,81 %	8 467 667	8 467 667
Swedbank	2025-08-25	5,05 %	8 467 667	8 467 667
Summa			23 874 088	23 974 088
Varav kortfristig del			15 406 421	317 536

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 286 408 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	650	0
El	21 006	23 146
Uppvärmning	13 662	13 383
Vatten	32 967	26 414
Löner	65 798	65 798
Sociala avgifter	30 202	30 202
Utgiftsräntor	9 877	226 268
Förutbetalda avgifter/hyror	256 301	254 229
Beräknat revisionsarvode	31 000	31 000
Summa	461 463	670 440

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

Mohammed Al-Kaisi
Styrelse

Ahmed Al-Muqdad
Styrelse

Sila Sokulu
Styrelse

Viktor Henriksson
Styrelse

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

Ernst & Young AB
Elena Bystritskaya
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torghuset på Rinkebyterassen 769627-3353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torghuset på Rinkebyterassen 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 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsred 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Torghuset på Rinkebyterassen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 trygghetssätt.

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
- 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Elena Bystritskaya
Auktoriserad revisor