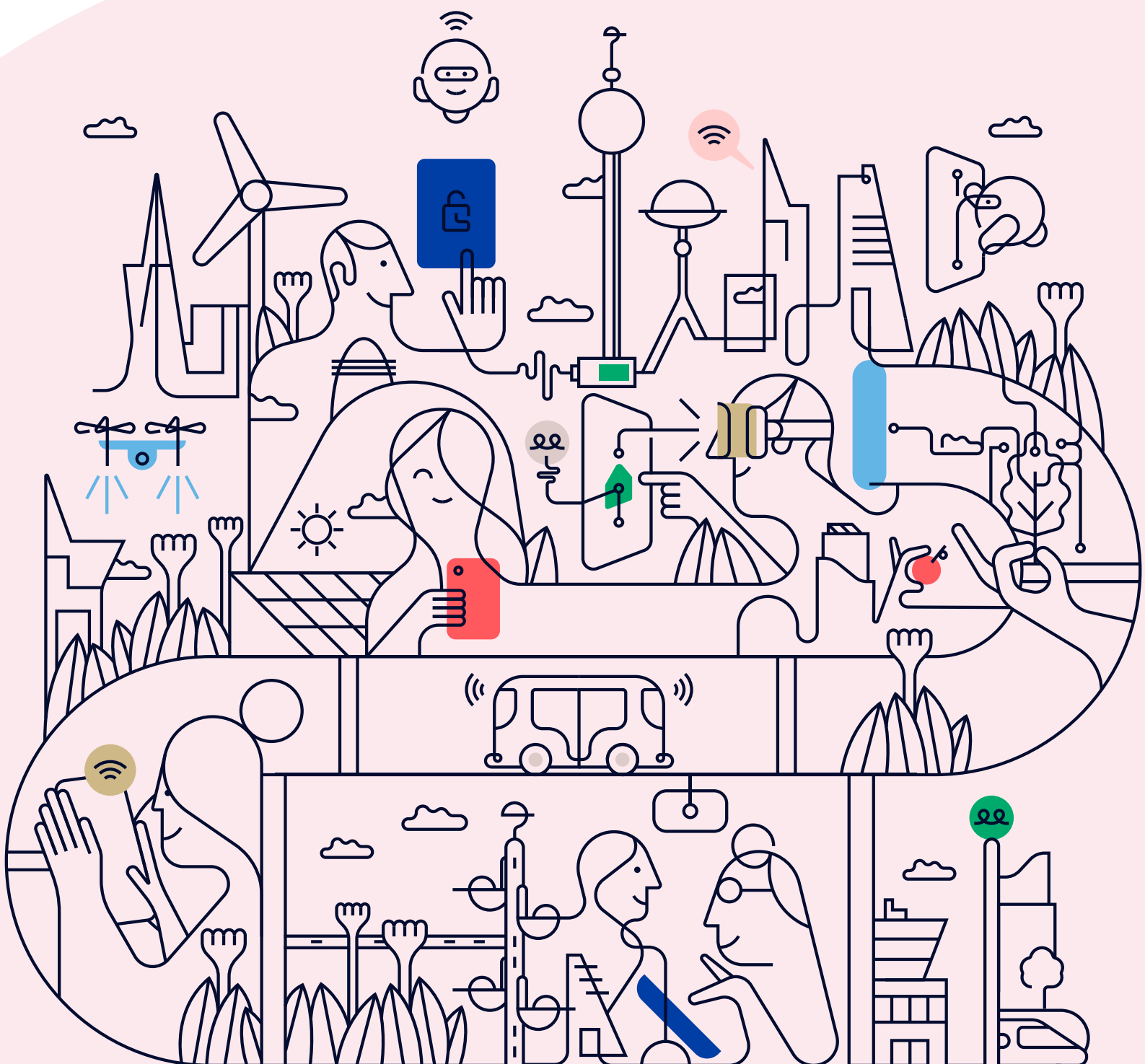




Välkommen till årsredovisningen för Brf Torshammaren 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-31 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
Torshammaren 8	2001	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1986

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 738 kvm och 2 lokaler om 36 kvm. Byggnadernas totalyta är 774 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sten Engström	Ordförande
Camilla Anna-Greta Hedensjö	Styrelseledamot
Catharina Stoltz	Styrelseledamot
Mikaela Hegg	Styrelseledamot
Adam Gydingsgård	Suppleant
Jonathan Hansson	Suppleant
Karl Anton Amit Delin	Suppleant

Valberedning

Mia Ekbohm och Anton Delin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Adnin Ali Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

1986	●	Rörstambyte Elstambyte
2005	●	Badrumsrenovering
2006	●	Säkerhetsdörrar
2009	●	Fönsterrenovering Byte av fläkt
2012	●	Byte av termostater
2014	●	Ny reglercentral värmepanna
2015	●	Byte av expansionskärl och reglerutrustning
2016	●	Spolning av stammar
2017	●	Omputsning av fasad Byte av tak Renovering av balkonger
2019-2020	●	Översyn och åtgärd av marksättningar
2020	●	Byte av sopsystem
2021	●	Byte av el-stigarledning samt armaturer i trapphus och källare
2022	●	Renovering/målning av trapphus, inkl nya namntavlor
2023	●	Rensning och underhåll av ventilation

Planerade underhåll

2025	●	Markarbeten bl.a. asfaltera uppfarten, byta stödmurar och kantstenar samt sätta upp nya staket. Spolning av stammar
------	---	--

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En lägenhet har sålts till ett belopp av 4 075 000 kronor och alla tidigare lån på fastigheten (1 200 000 kronor) har lösts. Föreningen har därmed 12 bostadsrätter och ingen hyresrätt. Styrelsen har satt in 2 500 000 kronor på ett separat sparkonto för framtida underhåll.

Under hösten genomfördes en professionell besiktning av fastigheten och uppdatering av underhållsplanen. Behovet av investeringar i markarbeten underströks men den generella slutsatsen var att fastigheten är i gott skick. Fram till 2035 är den beräknade underhållskostnaden måttlig (knappt 200 000 kronor per år inklusive investeringar för markarbeten). 2036 föreslås nästa stora investering med relining av avloppsrör och elstambyte.

Styrelsen beslutade i slutat av 2024 att göra januari 2025 till en avgiftsfri månad och att sedan sänka avgifterna med 10% (dessa höjdes med 10% januari 2024). Även om detta skulle leda till ett visst underskott avseende löpande kostnader ansåg styrelsen detta rimligt, givet att föreningen har medel att även täcka planerat underhåll ca 10 år fram i tiden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	466 167	509 315	460 225	440 757
Resultat efter fin. poster	-335 788	-256 582	-287 695	-494 850
Soliditet (%)	98	88	90	90
Yttre fond	57 945	57 945	57 945	54 168
Taxeringsvärde	19 315 000	19 315 000	19 315 000	18 056 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	574	530	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,6	76,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	1 606	1 461	1 468
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	1 531	1 252	1 258
Sparande per kvm totalyta, kr	-288	-47	-87	-81
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	50	61	41
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	245	193	176	171
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	32	43	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	351	275	280	249
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	4,42	-	-
Räntekänslighet (%)	-	3,03	-	-

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -222 616 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	10 089 570	-	910 431	11 000 001
Upplåtelseavgifter	3 068 819	-	3 164 569	6 233 388
Fond, yttre underhåll	57 945	-57 945	57 945	57 945
Balanserat resultat	-3 449 490	-198 637	-57 945	-3 706 072
Årets resultat	-256 582	256 582	-335 788	-335 788
Eget kapital	9 510 262	0	3 739 212	13 249 473

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 648 128
Årets resultat	-335 788
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-57 945
Totalt	-4 041 861

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-4 041 861

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	466 167	509 315
Övriga rörelseintäkter	3	1 533	600
Summa rörelseintäkter		467 700	509 915
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-421 464	-479 419
Övriga externa kostnader	9	-207 843	-100 771
Personalkostnader	10	-31 527	-27 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 172	-113 172
Summa rörelsekostnader		-774 006	-720 912
RÖRELSERESULTAT		-306 306	-210 997
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 925	2 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-44 407	-48 051
Summa finansiella poster		-29 482	-45 584
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-335 788	-256 582
ÅRETS RESULTAT		-335 788	-256 582

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	10 408 098	10 521 270
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 408 098	10 521 270
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 410 098	10 523 270
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 590	2 541
Övriga fordringar	15	522 178	338 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	14 819	0
Summa kortfristiga fordringar		539 587	341 327
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 504 375	0
Summa kassa och bank		2 504 375	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 043 962	341 327
SUMMA TILLGÅNGAR		13 454 059	10 864 597

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 233 389	13 158 389
Fond för yttre underhåll		57 945	57 945
Summa bundet eget kapital		17 291 334	13 216 334
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 706 072	-3 449 490
Årets resultat		-335 788	-256 582
Summa fritt eget kapital		-4 041 861	-3 706 072
SUMMA EGET KAPITAL		13 249 473	9 510 262
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	1 185 000
Leverantörsskulder		31 349	31 480
Skatteskulder		48 928	47 596
Övriga kortfristiga skulder		10 189	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	114 120	90 259
Summa kortfristiga skulder		204 586	1 354 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 454 059	10 864 597

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-306 306	-210 997
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	113 172	113 172
	-193 134	-97 825
Erhållen ränta	14 925	2 467
Erlagd ränta	-54 530	-43 133
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-232 739	-138 492
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 691	-4 109
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	45 374	11 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-203 056	-131 391
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 075 000	0
Upptagna lån	0	200 000
Amortering av lån	-1 185 000	-2 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 890 000	197 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 686 944	66 109
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	314 935	248 826
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 001 879	314 935

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torshammaren 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 5 %
---------	---------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	423 559	390 960
Hysesintäkter bostäder	18 186	66 132
Hysesintäkter lokaler	40 656	36 960
Hysesintäkter garage	13 200	12 900
Hyses- och avgiftsrabatt	-37 206	0
Pantsättningsavgift	1 146	1 050
Överlåtelseavgift	5 612	1 313
Administrativ avgift	1 014	0
Summa	466 167	509 315

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	1 533	600
Summa	1 533	600

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	31 620	32 160
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	4 000
Gårdkostnader	277	0
Gemensamma utrymmen	3 467	0
Förbrukningsmaterial	230	838
Summa	35 594	36 998

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	11 218	4 656
Dörrar och lås/porttele	3 070	0
VVS	9 463	28 123
Summa	23 751	32 779

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	0	92 061
Elinstallationer	0	14 033
Summa	0	106 094

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	40 193	39 482
Uppvärmning	193 590	152 053
Vatten	43 536	25 229
Sophämtning/renhållning	37 942	32 405
Summa	315 261	249 168

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	19 112	26 297
Kabel-TV	3 036	3 865
Fastighetsskatt	24 710	24 218
Summa	46 858	54 380

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 438	0
Juridiska åtgärder	16 313	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 000	23 000
Fritids och trivselkostnader	504	323
Föreningskostnader	1 020	473
Förvaltningsarvode enl avtal	59 784	57 380
Överlåtelsekostnad	6 018	3 676
Pantsättningskostnad	2 580	1 576
Administration	8 636	2 178
Konsultkostnader	84 550	7 925
Bostadsrätterna Sverige	0	4 240
Summa	207 843	100 771

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	6 527	2 550
Summa	31 527	27 550

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	44 407	48 051
Summa	44 407	48 051

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 544 461	12 544 461
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 544 461	12 544 461
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 023 191	-1 910 019
Årets avskrivning	-113 172	-113 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 136 363	-2 023 191
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 408 098	10 521 270
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 176 056</i>	<i>3 176 056</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 480 000	8 480 000
Taxeringsvärde mark	10 835 000	10 835 000
Summa	19 315 000	19 315 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 044	42 044
Utgående anskaffningsvärde	42 044	42 044
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-42 044	-42 044
Utgående avskrivning	-42 044	-42 044
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 674	23 851
Transaktionskonto	64 937	68 884
Borgo räntekonto	432 567	246 051
Summa	522 178	338 786

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 240	0
Förutbet försäkr premier	9 552	0
Förutbet kabel-TV	1 027	0
Summa	14 819	0

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-02-05	5,25 %		485 000
Handelsbanken	2024-10-07	5,12 %		200 000
Handelsbanken	2024-02-12	5,25 %		500 000
Summa			0	1 185 000
Varav kortfristig del			0	1 185 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	2 760	2 700
Uppl kostn el	3 213	0
Uppl kostnad Värme	22 290	0
Uppl kostn räntor	0	10 123
Uppl kostn vatten	6 699	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 359	0
Uppl kostnad arvoden	25 000	25 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 855	7 855
Förutbet hyror/avgifter	41 944	44 581
Summa	114 120	90 259

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	4 987 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I december 2024 skickade styrelsen ut en begäran om offert från sex företag för omfattande markarbete inklusive bl.a. att asfaltera uppfarten, byta stödmurar och kantstenar samt sätta upp nya staket. Tre firmor svarade och efter en del klargöranden och förhandlingar beslutade styrelsen i slutet av mars 2024 att gå vidare med Design Your Garden i Åkersberga AB.

Underskrifter

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

Lidingö

Camilla Anna-Greta Hedensjö
Styrelseledamot

Catharina Stoltz
Styrelseledamot

Mikaela Hegg
Styrelseledamot

Sten Engström
Ordförande

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

BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 10:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2025 16:06

DOCUMENT ID:

HyZNCHBIgxl

ENVELOPE ID:

B1QRrH8gll-HyZNCHBIgxl

DOCUMENT NAME:

Brf Torshammaren 8, 769605-5800 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikaela Thérèse Hegg mikaela.hegg@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 16:31 05.05.2025 16:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.37.67
2. Camilla Anna-Greta Hedensjö camillahedensjo@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 18:30 05.05.2025 18:25	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.202.99
3. Sten Engström scengstroem@outlook.com	Signed Authenticated	05.05.2025 20:43 05.05.2025 20:40	eID Low	Swedish BankID IP: 212.95.5.53
4. ANNIKA CATHARINA STOLTZ stoltzcatharina@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:01 06.05.2025 07:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.167
5. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	09.05.2025 10:23 06.05.2025 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.166

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Torshammaren 8, org.nr. 769605-5800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torshammaren 8 för räkenskapsåret 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.

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 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 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

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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Torshammaren 8 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 10:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2025 16:06

DOCUMENT ID:

HJV0BB8gll

ENVELOPE ID:

Skxm0Sr1exe-HJV0BB8gll

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Torshammaren 8.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI	 Signed	09.05.2025 10:23	eID	Swedish BankID
adnin.ali@borevision.se	Authenticated	09.05.2025 10:22	Low	IP: 98.128.229.166

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