

ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Torparlyckan

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 Torparlyckan, med säte i Sigtuna kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Torparlyckan i Sigtuna kommun, bildades den 12 september 2018 och registrerades hos Bolagsverket den 1 oktober 2018.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 september 2019.

Föreningens fastighet
Föreningen äger fastigheten Sigtuna Steninge 1:169 i Sigtuna kommun med äganderätt.

Föreningens byggnader består av 29 bostadsrätter i radhus.
Den totala boarean (BOA) är ca 2 668 kvm.
Föreningen har markparkering på gator och gemensam yta i området.

Lägenhetsfördelning:
29 st 4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd den 29 juni 2020. Garantitiden är fem år och löper fram till den 29 juni 2025. Garantibesiktning verkställdes inom två år från godkänd entreprenad.

Certifiering enligt Svanen
Bostadsrättsföreningen Torparlyckans fastighet Sigtuna Steninge 1:169 är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

Förvaltning
Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.
Föreningen har avtal med Driftia Förvaltning AB gällande fastighetsjour.

Gemensamhetsanläggning
Fastigheten ska delta i en gemensamhetsanläggning avseende kvartersgator, parkområden och gångvägar med belysning. Andelstal för gemensamhetsanläggningen är ännu ej fastställd. Anläggningen kommer att förvaltas genom samfällighetsförening.

Väsentliga servitut
Fastigheten har servitut avseende sopskåp placerade på grannfastighetens tomtyta Steningen 1:172.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie stämma den 3 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carl Bergelin	Ordförande
	Magnus Nygren	
	John Belli-Kwena	
Suppleant	Emanuel Ström	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.

Valberedning
Vid föreningsstämman valdes följande person in i valberedningen:

Mustafa Akan

Revisor och suppleant

Magnus Emilsson	Ordinarie	Bo Revision
Susanne Andersson	Suppleant	Bo Revision

Arvoden
Ordinarie stämma beslöt att arvodet till styrelsen ska vara två prisbasbelopp (2024 års belopp, 114 300 kr) exkl sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren.

Underhållsplan
Föreningen har en underhållsplan.

Ekonomisk plan
Föreningens ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket den 29 augusti 2019.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift
Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret 2020.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har årsavgiften höjts två gånger, med 7% från den 1 januari och sedan med 17% den 1 mars 2024. För 2025 gäller oförändrade årsavgifter.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet	2024	2023
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	50	50
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	5
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-0	-5
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	50	50

Under året har 0 (3) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning, tkr	2 056	1 657	1 547	1 547
Resultat efter finansiella poster, tkr	-827	-967	-366	-241
Soliditet (%)	72,60	73,47	76,52	76,35
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	705	578	545	545
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 663	10 663	10 698	10 829
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 663	10 663	10 698	10 829
Sparande per kvm (kr/kvm)	205	-1	224	271
Räntekänslighet (%)	17,97	18,46	19,63	19,87
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	77	58	36	30
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,09	92,99	93,97	93,97
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	705	578	545	545

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.

Åsavgift/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.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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 – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala 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.

Upplysning om förlust
Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaderna. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Föreningen har ett positivt kassaflöde d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	61 272 679	32 992 321	199 828	-767 888	-966 920	**92 730 020**
Disposition av föregående års resultat:			80 040	-1 046 960	966 920	**0**
Årets resultat					-827 085	**-827 085**
Belopp vid årets utgång	**61 272 679**	**32 992 321**	**279 868**	**-1 814 848**	**-827 085**	**91 902 935**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 814 848
årets förlust	-827 085
	-2 641 933
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	80 040
i ny räkning överföres	-2 721 973
	-2 641 933

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 055 848	1 657 457
Summa rörelseintäkter		**2 055 848**	**1 657 457**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-385 063	-385 633
Övriga externa kostnader	4	-198 916	-78 323
Personalkostnader	5	-150 213	-137 991
Avskrivningar	6, 7	-1 374 049	-964 150
Summa rörelsekostnader		**-2 108 241**	**-1 566 097**
Rörelseresultat		**-52 393**	**91 360**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 370	1 083
Räntekostnader och liknande resultatposter		-780 062	-1 059 363
Summa finansiella poster		**-774 692**	**-1 058 280**
Resultat efter finansiella poster		**-827 085**	**-966 920**
Årets resultat		**-827 085**	**-966 920**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	124 983 304	120 322 550
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	73 080	81 200
Pågående nyanläggningar		0	4 730 332
Summa materiella anläggningstillgångar		**125 056 384**	**125 134 082**
Summa anläggningstillgångar		**125 056 384**	**125 134 082**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	1 486 333	1 055 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	47 699	21 698
Summa kortfristiga fordringar		**1 534 032**	**1 076 954**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 819	129
Summa kassa och bank		**1 819**	**129**
Summa omsättningstillgångar		**1 535 851**	**1 077 083**
SUMMA TILLGÅNGAR		**126 592 235**	**126 211 165**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 265 000	94 265 000
Fond för yttre underhåll		279 868	199 828
Summa bundet eget kapital		**94 544 868**	**94 464 828**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 814 848	-767 888
Årets resultat		-827 085	-966 920
Summa fritt eget kapital		**-2 641 933**	**-1 734 808**
Summa eget kapital		**91 902 935**	**92 730 020**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	17 451 852	21 382 734
Summa långfristiga skulder		**17 451 852**	**21 382 734**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	16 656 750	7 067 169
Leverantörsskulder		364 291	4 822 557
Övriga skulder		13 170	-36 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	203 237	244 839
Summa kortfristiga skulder		**17 237 448**	**12 098 411**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**126 592 235**	**126 211 165**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-827 085	-966 920
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 374 049	964 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**546 964**	**-2 770**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av fordringar och kortfristiga skulder exkl amortering		-4 903 954	4 858 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-4 356 990**	**4 855 352**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i solcellanläggning och laddboxar		-1 296 351	-4 811 532
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 296 351**	**-4 811 532**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		5 730 448	-117 322
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**5 730 448**	**-117 322**
Årets kassaflöde		**77 107**	**-73 502**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 044 068	1 117 569
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**1 121 175**	**1 044 067**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt linjär avskrivningsplan, med början år 2021.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Solceller	15 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 879 794	1 541 302
P-plats och garage	12 000	7 000
Vattenavgifter	105 225	93 379
Övriga intäkter	58 829	15 777
	2 055 848	**1 657 458**

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	1 112	6 620
Trädgårdsskötsel	0	30 405
Trivselåtgärder	0	1 086
Snöröjning/sandning	0	53 625
Besiktningskostnader	27 178	0
Fastighetsel	88 412	48 852
Vatten och avlopp	117 085	105 778
Avfallshantering	92 396	88 625
Försäkringskostnader	58 880	31 305
Förbrukningsinventarier	0	19 337
	385 063	**385 633**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Datorkommunikation	0	921
Hemsida	1 121	0
Porto	2 720	0
Föreningsgemensamma kostnader	2 560	0
Revisionsarvode	20 500	21 073
Ekonomisk förvaltning	48 260	46 621
Bankkostnader	105 175	0
Underhållsplan	12 500	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 020	5 020
Övriga poster	1 060	4 688
	198 916	**78 323**

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	114 300	105 000
Sociala avgifter	35 913	32 991
	150 213	**137 991**

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden byggnader	96 415 000	96 415 000
Inköp solceller	6 026 683	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	**102 441 683**	**96 415 000**
Ingående avskrivningar	-2 892 450	-1 928 300
Årets avskrivningar	-1 365 929	-964 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 258 379**	**-2 892 450**
Ingående värde mark	26 800 000	26 800 000
Utgående värde mark	**26 800 000**	**26 800 000**
Utgående redovisat värde	**124 983 304**	**120 322 550**
Taxeringsvärden byggnader	37 207 000	35 496 000
Taxeringsvärden mark	27 927 000	23 606 000
	65 134 000	**59 102 000**

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	81 200	0
Inköp	0	81 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**81 200**	**81 200**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-8 120	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 120**	**0**
Utgående redovisat värde	**73 080**	**81 200**

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38 287	90
Kortfristiga fordringar	5 339	11 228
Kortfristiga lånefordringar	323 351	0
Avräkningskonto förvaltare	1 119 356	1 043 939
	1 486 333	**1 055 257**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	14 029	0
Fastighetsförsäkring	23 998	10 904
Jouravtal	0	1 112
Medlemsavgifter	5 020	5 020
Upplupen intäkter elbilladdning	4 652	4 662
	47 699	**21 698**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för förfallodag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank			0	6 900 935
Danske Bank			0	6 841 069
Danske Bank	1,650	2025-10-31	9 715 177	9 795 349
Danske Bank			0	4 912 550
Danske Bank	3,930	2026-03-31	17 596 752	0
Danske Bank, Stibor 90	3,504	2025-12-31	6 796 672	0
			34 108 601	**28 449 903**
Kortfristig del av lån			-16 656 750	-338 851

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

Kortfristig del av lån;
Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 16 396 075 kr.
Planerad amortering kommande räkenskapsår: 287 000 kr varav 142 100 kr avser lån som förfaller.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	3 680	6 413
Styrelsearvoden	72 050	64 750
Sociala avgifter	22 634	20 340
Revision	18 480	18 480
Fastighetsel	0	8 505
Förutbetalda avgifter och hyror	86 394	126 351
	203 238	**244 839**

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	34 144 000	29 000 000
	34 144 000	**29 000 000**

Sigtuna den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Carl Bergelin
Ordförande

Magnus Nygren

John Belli-Kwena

Min revisionsberättelse har lämnats

Magnus Emilsson
Revisor
Bo Revison

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Torparlyckan.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-21 10:33:29

Dokumentet är undertecknat av:

CARL BERGELIN (19890426XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-16 13:02:53
JOHN BELLI-KWENA (19950930XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-20 06:40:39
Kurt Magnus Emilsson (19751006XXXX) Revisor	2025-05-21 10:33:29
Nils Magnus Nygren (19650309XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-13 23:43:56

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Torparlyckan.pdf (1234555 byte)

7214129BFA57B9782F436E1304FE54C473409786A3F23CD0EADE4BD37FCA803D2F1E1B0D68F159E7F17E
FD365AA3232549CBD603EA2F9D06CED4605115D02593

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torparlyckan, org.nr. 769636-7882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torparlyckan 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 Bostadsrättsföreningen Torparlyckan 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.

Sigtuna

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-21 10:34:48

Dokumentet är undertecknat av:

Kurt Magnus Emilsson (19751006XXXX) Revisor — 2025-05-21 10:34:48

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (119647 byte)

C3B90618D9E7BFA952A73CD62A57B3DAADD393644B026E1DE749FDBFD52EA11888C6A8DA6860E8E4BA10
5F658EC662D6B99B129D597A9DCB55BDC7AFDB8A7B13

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support