



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF TORNTRÄDGÅRDEN

2025

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen TORNTRÄDGÅRDEN

Tid: Onsdagen den 15 april 2026, kl. 19:00

Plats: Studiefremjandet, Ljusbärargatan 2

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.

"Den del av Ernst & Young som arbetar med föreningar ingår nu i Cedra, varför ett byråval i stället blir Cedra."
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Torsträdgården
Org nr 769631-4199

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning, avseende föreningens åttonde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 09 juni 2025 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lars Erik Marklund	Ordförande	2026
Bengt Bohman	Ledamot	2026
Lina Westlund	Ledamot	2026
Mikael Sjölander	Ledamot	2027
Robert Brodin	Ledamot	2027
Kai Pirilä	Suppleant	2026
Magnus Boström	Suppleant	2026
Marie Lartelius	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningsstämman reserverade oförändrat arvode, ett prisbasbelopp, 58 800 kr exkl. arbetsgivaravgifter, i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själva om fördelningen.

Till valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Göran Axelsson (sammankallade) och Jens Karström.

Föreningen är ägare till fastigheten Kvarngärdet 1:34 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 72 lägenheter, total boarea ca. 5 368 m². Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen disponerar över 54 parkeringsplatser i garage.

Nybyggnadsår och värdeår 2018. Föreningen är befriad från fastighetsskatt/avgift i 15 år från värdeåret.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2074. Det totala underhålls- och investeringsbehovet i föreningen uppskattas till 75 743 000 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Av det totala behovet bedöms 66 047 000 kr avse fastighetens investeringsbehov, medan 9 696 000 kr avser underhållsbehov. Föreningens avsättning till underhållsfonden följer denna fördelning.

Under året har sex bostadsrätter överlåtits.

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Kvarngärdet 68:1 (Brf Torsträdgården 2) och Kvarngärdet 68:2 (Brf Torsträdgården 3). Gemensamhetsanläggningen omfattar anordning för avledande av dagvatten, förgårdsmark, köryta, gård, cykelverkstad, garage med tillhörande tekniska anläggningar, cykelparkering och belysning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har avtal med MBF avseende ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med UBC gällande fastighetsskötsel samt med Städgruppen avseende lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året upprättat en underhållsplan.

Det har även utförts en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) under året.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	4 949 399	4 831 940	4 648 483	4 439 461
Resultat efter finansiella poster	kr	-948 848	-1 004 486	-814 433	131 247
Soliditet	%	77	77	77	77
Likviditet	%	286	223	171	51
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	714	714	649	649
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	762	766	701	
Skuldsättning per kvm	kr	9 433	9 490	9 547	9 619
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	12 262	12 336	12 411	12 504
Energikostnad per kvm	kr	174	154	139	115
Räntekänslighet (grundavgift)	%	17,2	17,3	19,1	19,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	16,1	16,1	17,7	
Sparande per kvm	kr	100	93	125	256
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	82,64	85,10	80,95	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår höjdes med 3 %. Framtida avgiftshöjningarna kan inte uteslutas. Föreningen använder den ekonomiska planen som stöd för att långsiktigt anpassa årsavgifterna för att dem ska ligga på rätt nivå.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	136 972 000	91 306 000	710 165	275 717	-1 004 486
Reservering till yttre fond			161 140	-161 140	
Ianspråktagande av yttre fond			-49 050	49 050	
Balansering av föregående års resultat				-1 004 486	1 004 486
Årets resultat					-948 848
Belopp vid årets utgång	136 972 000	91 306 000	822 255	-840 859	-948 848

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-840 859
Årets resultat	-948 848
	<hr/>
	-1 789 707

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	191 800
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-39 000
I ny räkning balanseras	-1 942 507
	<hr/>
	-1 789 707

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-948 848
Dispositioner	-152 800
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-1 101 648

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	975 055
-------------------------------------------------------	---------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 949 399	4 831 940
Summa rörelseintäkter		4 949 399	4 831 940
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 271 060	-2 055 735
Periodiskt underhåll	5	-39 000	-49 050
Övriga externa kostnader	6	-346 599	-245 674
Arvoden och personalkostnader	7	-70 309	-68 103
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 607 009	-1 607 009
Summa rörelsekostnader		-4 333 977	-4 025 571
<i>Rörelseresultat</i>		615 422	806 369
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	35 367	40 822
Räntekostnader		-1 599 637	-1 851 677
Summa finansiella poster		-1 564 270	-1 810 855
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-948 848	-1 004 486
<i>Årets resultat</i>		-948 848	-1 004 486
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-948 848	-1 004 486
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		39 000	49 050
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-191 800	-161 140
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 070 988	-1 116 576

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

289 534 650

291 141 658

Summa materiella anläggningstillgångar

289 534 650

291 141 658

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

840 362

1 260 544

Summa finansiella anläggningstillgångar

840 362

1 260 544

Summa anläggningstillgångar

290 375 012

292 402 202

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

187

67 484

Övriga fordringar

10

539 219

441 937

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

100 430

185 474

Klientmedel i SHB

2 985 311

2 347 721

Summa kortfristiga fordringar

3 625 147

3 042 616

Summa omsättningstillgångar

3 625 147

3 042 616

Summa tillgångar

294 000 159

295 444 818

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		228 278 000	228 278 000
Fond för yttre underhåll		822 255	710 165
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>229 100 255</u>	<u>228 988 165</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-840 859	275 718
Årets resultat		-948 848	-1 004 486
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 789 707</u>	<u>-728 768</u>
Summa eget kapital		227 310 548	228 259 397
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	40 382 000	65 822 000
Summa långfristiga skulder		40 382 000	65 822 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	25 440 000	400 000
Leverantörsskulder		171 892	162 039
Skatteskulder		0	2 335
Övriga skulder	13	11 904	57 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		683 815	741 187
Summa kortfristiga skulder		26 307 611	1 363 421
Summa eget kapital och skulder		294 000 159	295 444 818

Kassaflödesanalys

2025-01-01 **2024-01-01**
-2025-12-31 **-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	615 422	806 369
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	1 607 009	1 607 009
Erhållen ränta	35 367	40 822
Erlagd ränta	-1 599 637	-1 851 678
	658 161	602 522

Ökning/minskning kundfordringar	67 297	-67 483
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-12 239	-717
Ökning/minskning leverantörsskulder	9 853	-46 768
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-105 664	-71 452

Kassaflöde från den löpande verksamheten **617 408** **416 102**

Investeringsverksamheten

Återbetalning investeringsmoms	420 182	420 182
--------------------------------	---------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten **420 182** **420 182**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-400 000	-400 000
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-400 000** **-400 000**

Årets kassaflöde **637 590** **436 284**

Likvida medel vid årets början **2 347 721** **1 911 437**

Likvida medel vid årets slut **2 985 311** **2 347 721**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avsättning till yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år (tom 2138)
Porttelefoni	10 år (tom 2030)
Brytskydd	10 år (tom 2030)
Laddpunkter	15 år (tom 2036)

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen beslutade att höja årsavgiften med 3 % från 2026-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 831 984	3 831 984
Hyror parkering	619 574	609 945
Uppvärmningsavgifter	264	1 389
Vattenavgifter	92 648	90 153
Elavgifter	50 979	34 463
Kabel-TV avgifter	190 080	190 080
Övrig momspliktig intäkt	86 290	35 710
Övriga intäkter	13 183	40 151
Återförda reserveringar	68 996	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	4 953 998	4 833 875
Hyresförluster vakanser parkering	-4 598	-1 936
Summa nettoomsättning	<u>4 949 400</u>	<u>4 831 939</u>

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	149 044	122 020
Reparationer, löpande underhåll	314 921	209 477
Elavgifter	337 523	300 171
Uppvärmning	494 162	417 307
Vatten och avlopp	381 784	354 207
Renhållning	75 838	116 200
Försäkringar	70 543	67 397
Avgift till gemensamhetsanläggning	197 727	181 165
Kabel-TV/Internet	186 611	186 692
Övriga fastighetskostnader	19 846	39 099
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	43 060	62 000
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>2 271 059</u>	<u>2 055 735</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Stamspolning	0	49 050
OVK	39 000	0
Summa periodiskt underhåll	<u>39 000</u>	<u>49 050</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Hyra av lokal	24 910	3 600
Kommunikation	11 294	7 200
Revision	31 900	31 400
Föreningsmöten	1 000	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	98 180	94 955
Övriga förvaltningskostnader	28 881	28 231
Konsultarvoden	51 250	0
Övriga externa tjänster	92 324	73 428
Medlems- och föreningsavgifter	6 860	6 860
Summa övriga externa kostnader	<u>346 599</u>	<u>245 674</u>

Brf Tornträdgården
769631-4199

14(17)

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	58 800	57 230
Sociala kostnader	11 509	10 873
Summa arvoden, personalkostnader	<u>70 309</u>	<u>68 103</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	35 257	38 207
Övriga ränteintäkter	110	2 615
Summa finansiella intäkter	<u>35 367</u>	<u>40 822</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	189 921 924	189 921 924
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 921 924	189 921 924
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 656 945	-8 049 936
Årets avskrivningar	-1 607 009	-1 607 009
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 263 954	-9 656 945
Utgående planenligt värde	<u>178 657 970</u>	<u>180 264 979</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	110 876 680	110 876 680
Utgående planenligt värde	110 876 680	110 876 680
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>289 534 650</u>	<u>291 141 659</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	170 306 000	159 200 000
Taxeringsvärde mark	52 000 000	61 000 000
	<u>222 306 000</u>	<u>220 200 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	218 000 000	214 000 000
Lokaler	4 306 000	6 200 000
	<u>222 306 000</u>	<u>220 200 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	82	2 959
Skattefordringar	19 453	0
Övriga fordringar	420 182	420 182
Fordran andelsägare gemensamhetsanläggning	99 502	18 796
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>539 219</u>	<u>441 937</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,75	2027-03-30	23 942 000
Stadshypotek	0,91	2026-09-29	25 040 000
Stadshypotek	2,75	2029-09-30	16 840 000
Summa skulder till kreditinstitut			65 822 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-400 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-25 040 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			40 382 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			63 822 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	75 122 000	75 122 000
Summa ställda säkerheter	<u>75 122 000</u>	<u>75 122 000</u>

Brf Tornträdgården
769631-4199

17(17)

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	8 376	57 860
Skulder till MBF	3 528	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>11 904</u>	<u>57 860</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-13
Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Lars Erik Marklund
Ordförande

Bengt Bohman

Lina Westlund

Mikael Sjölander

Robert Brodin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

LARS-ERIK MARKLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-16 06:00:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Erik Andreas Marklund

Lars-Erik Marklund

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 217.213.152.186

BENGT BOHMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-13 09:38:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Olof Bohman

Bengt Bohman

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.226.198.14

MIKAEL SJÖLANDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-16 06:40:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Mikael Sjölander

Mikael Sjölander

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.228.199.232

LINA WESTLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-14 09:56:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINA WESTLUND

Lina Westlund

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.224.117.204

ROBERT BRODIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-13 09:54:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Robert Gustav Lennart Brodin

Robert Brodin

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 65.99.151.235

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-16 07:05:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 145.62.64.33



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Toroträdgården, org.nr 769631-4199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Toroträdgården för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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 *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 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 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 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. 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 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 Bostadsrättsförening Toroträdgården för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 *Revisorans 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 tryggt sätt.

Revisorans 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 räkenskaper. 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-16 07:05:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 145.62.64.33