Årsredovisning 2025

Brf Torsborg

702002-3623



H1pAXor5Zg-ryCAXjrcWg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Torsborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

H1pAXor5Zg-ryCAXjrcWg

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.

H1pAXor5Zg-ryCAXjrcWg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-05-18 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bikupan 15	1938	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 248 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 248 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Wall	Ordförande
Kenneth Christoffer Haugland	Ledamot
Otto Wramås	Styrelseledamot
Stig Carl Daniel Svärd	Kassör

Valberedning

Malin-My Wall

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Rasmus Stenlid	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

1993	Byte av VA stammar
1997	Renovering av fönster
1998	Renovering av tvättstugan
1999	Omputsning av fasad
2000	Omläggning av plåttak
2001	Installation av brandlarm Helrenovering av trapphus Installation av säkerhetsdörrar
2007	Omlackning av entréport Byte av fjärrvärmeväxlare
2010	Byte av radiatorventiler Installation brandlarm
2011	Inköp torktumlare Installation av lås till allmänna utrymmen
2012	Inköp av nya tvättmaskiner Byte av takfönster i gamla tvättstugan OVK Byte av avloppsrör i en stam pga av läcka
2013	OVK åtgärder, installation av spaltventiler/don
2013-2014	Ombyggnad av hiss och maskinrum
2015	Byte av elstammar
2016	Installation av kollektivt bredband
2017	Installation av barnvagnsramp
2018	Renovering av fönster mot Torsgatan

H1pAXor5Zg-ryCAXjrcWg

2018
Målning av fasad nedre del mot Torsgatan
Renovering av ytskikt i källaren

2019
OVK
Byte av brandskyddsutrustning i gemensamma utrymmen

2020
Inköp av torktumlare och torkskåp

2021
Byte av lysarmatur i tvättstuga

2022
Målning av trapphus
Renovering av fönster innergård
Underhåll & mindre reparation av tak
Underhåll & reparation av entréport

2023
Renovering av port

2024
Byte av trasig pump till vattentrycket
Byte av 2 takfönster på grund av läckage

2025
Byte av drivmotor i Tvättmaskin
Byte av spolventil i fjärrvärmerummet
Byte av spolventil i fjärrvärmerummet

Avtal med leverantörer

Takskottning	Roseb entreprenad

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

H1pAXor5Zg-ryCAXjrcWg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	955 391	934 524	830 067	729 460
Resultat efter fin. poster	-18 227	-271 421	-56 070	-850 460
Soliditet (%)	28	28	32	32
Yttre fond	818 466	530 839	190 937	569 000
Taxeringsvärde	56 400 000	56 000 000	56 000 000	53 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	753	737	658	602
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	98,1	98	95,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 428	2 476	2 524	2 685
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 428	2 476	2 524	2 685
Sparande / kvm totalyta, kr	76	-80	50	-474
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	31	36	43
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	169	174	155	143
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	64	46	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	271	269	237	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,97	2,27	1,02	1,04
Räntekänslighet (%)	3,23	3,36	3,84	4

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

Månadsavgifter är höjda med 15% för att täcka kostnadshöjningar. Årets negativa resultat påverkar inte föreningens långsiktiga mål.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	401 800	-	-	401 800
Upplåtelseavgifter	955 200	-	-	955 200
Fond, yttre underhåll	530 839	-	287 627	818 466
Balanserat resultat	-305 708	-271 421	-287 627	-864 755
Årets resultat	-271 421	271 421	-18 227	-18 227
Eget kapital	**1 310 711**	**0**	**-18 227**	**1 292 484**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-864 755
Årets resultat	-18 227
Totalt	**-882 982**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	339 902
Balanseras i ny räkning	-1 222 884
	-882 982

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

H1pAXor5Zg-ryCAXjrcWg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	955 391	934 524
Övriga rörelseintäkter	3	748	3 492
Summa rörelseintäkter		**956 139**	**938 016**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-704 071	-900 720
Övriga externa kostnader	9	-68 006	-73 095
Personalkostnader	10	-28 571	-46 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-113 290	-118 896
Summa rörelsekostnader		**-913 938**	**-1 138 791**
RÖRELSERESULTAT		**42 200**	**-200 776**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	141
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-60 426	-70 786
Summa finansiella poster		**-60 427**	**-70 645**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-18 227**	**-271 421**
ÅRETS RESULTAT		**-18 227**	**-271 421**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	4 320 392	4 433 682
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 320 392**	**4 433 682**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 320 392**	**4 433 682**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 961	9 988
Övriga fordringar	14	6 856	8 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	71 323	69 943
Summa kortfristiga fordringar		**84 140**	**88 287**
Kassa och bank			
Kassa och bank		204 831	127 350
Summa kassa och bank		**204 831**	**127 350**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**288 971**	**215 637**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 609 363**	**4 649 320**

H1pAXor5Zg-ryCAXjrcWg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 357 000	1 357 000
Fond för yttre underhåll		818 466	530 839
Summa bundet eget kapital		**2 175 466**	**1 887 839**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-864 755	-305 708
Årets resultat		-18 227	-271 421
Summa fritt eget kapital		**-882 982**	**-577 128**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 292 484**	**1 310 711**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 030 557	3 090 557
Leverantörsskulder		57 424	39 161
Skatteskulder		3 707	6 968
Övriga kortfristiga skulder		33 418	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	191 773	201 923
Summa kortfristiga skulder		**3 316 879**	**3 338 609**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 609 363**	**4 649 320**

H1pAXor5Zg-ryCAXjrcWg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**42 200**	**-200 776**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	113 290	118 896
	155 490	**-81 880**
Erhållen ränta	-1	141
Erlagd ränta	-60 082	-64 380
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**95 407**	**-146 119**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 147	-7 984
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 926	-7 202
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**137 480**	**-161 305**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-60 000**	**-60 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**77 480**	**-221 305**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**127 350**	**348 655**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**204 831**	**127 350**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

H1pAXor5Zg-ryCAXjrcWg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torsborg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	906 324	886 620
Kabel-TV/Bredband	33 120	33 120
Administrativ avgift	1 176	196
Andrahandsuthyrning	14 771	14 588
Summa	**955 391**	**934 524**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Övriga rörelseintäkter	748	3 494
Summa	**748**	**3 492**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	2 034	0
Städning	28 361	31 608
Besiktning och service	49 022	36 732
Trädgårdsarbete	0	2 374
Snöskottning	13 208	24 980
Övrigt	400	1 270
Summa	**93 025**	**96 964**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	4 905
Bostäder VVS	34 275	0
Tvättstuga	9 185	0
Dörrar och lås/porttele	4 134	13 783
VA	0	47 849
Hissar	11 388	18 814
Fönster	0	122 536
Försäkringsärende/vattenskada	0	8 135
Summa	**58 982**	**216 022**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källarutrymmen	0	52 275
Summa	**0**	**52 275**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	41 598	39 201
Uppvärmning	211 085	217 668
Vatten	85 488	79 348
Sophämtning	86 061	75 566
Summa	**424 232**	**411 783**

H1pAXor5Zg-ryCAXjrcWg

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 126	42 586
Kabel-TV	5 312	5 260
Bredband	33 294	33 492
Fastighetsskatt	43 100	42 339
Summa	**127 832**	**123 677**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	1 248
Övriga förvaltningskostnader	23 851	28 360
Revisionsarvoden	999	999
Ekonomisk förvaltning	43 156	42 488
Summa	**68 006**	**73 095**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	21 502	34 332
Sociala avgifter	7 069	11 748
Summa	**28 571**	**46 080**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	60 426	70 786
Summa	**60 426**	**70 786**

H1pAXor5Zg-ryCAXjrcWg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 766 653	6 766 653
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**6 766 653**	**6 766 653**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 332 971	-2 214 075
Årets avskrivning	-113 290	-118 896
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 446 261**	**-2 332 971**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**4 320 392**	**4 433 682**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	40 000 000
Summa	**56 400 000**	**56 000 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 136	58 136
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**58 136**	**58 136**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-58 136	-58 136
Utgående ackumulerad avskrivning	**-58 136**	**-58 136**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 953	6 923
Övriga fordringar	2 903	1 433
Summa	**6 856**	**8 356**

H1pAXor5Zg-ryCAXjrcWg

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 878	25 298
Städning	2 398	0
Försäkringspremier	31 561	30 346
Bredband	2 760	2 791
Förvaltning	12 726	11 508
Summa	**71 323**	**69 943**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	2,90 %	800 000	800 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,90 %	213 536	273 536
Stadshypotek	2026-03-02	2,90 %	1 300 000	1 300 000
Stadshypotek	2026-03-02	2,90 %	717 021	717 021
Summa			**3 030 557**	**3 090 557**
Varav kortfristig del			3 030 557	3 090 557

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 817 021 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 432	11 480
El	3 355	3 303
Uppvärmning	28 148	28 268
Utgiftsräntor	10 068	9 724
Vatten	14 286	13 234
Löner	23 500	41 998
Sociala avgifter	7 384	13 196
Förutbetalda avgifter/hyror	90 601	79 721
Beräknat revisionsarvode	999	999
Summa	**191 773**	**201 923**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 530 000	3 530 000

H1pAXor5Zg-ryCAXjrcWg

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

15% höjning av månadsavgifterna

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-12.

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

Stockholm

Jonas Wall
Ordförande

Stig Carl Daniel Svärd
Kassör

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

Rasmus Stenlid
Revisor

H1pAXor5Zg-ryCAXjrcWg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.03.2026 18:08

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 16.03.2026 16:37

DOCUMENT ID:
ryCAXjrcWg

ENVELOPE ID:
H1pAXor5Zg-ryCAXjrcWg

DOCUMENT NAME:
Brf Torsborg, 702002-3623 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
e754786d07990bf2dd5ab33fba0ed03a5f7bd1325263d8129348b1847a0a296e1bdcbb10c3b942db9d0df0043cb9e9bddab0d25a29b4d0d080a030674de4aaeb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jonas Wall	Signed	16.03.2026 17:11	eID	Swedish BankID
torsborg@gmail.com	Authenticated	16.03.2026 17:10	Low	IP: 62.20.56.254
2. STIG CARL DANIEL SVÄRD	Signed	17.03.2026 13:12	eID	Swedish BankID
daniel.svard@ovako.com	Authenticated	17.03.2026 13:07	Low	IP: 194.16.68.129
3. RASMUS STENLID	Signed	18.03.2026 18:08	eID	Swedish BankID
rasmus.stenlid@hotmail.com	Authenticated	18.03.2026 18:06	Low	IP: 201.218.73.102

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

Attachments

No attachments related to this 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 BRF Torsborg år 2025

Föreningen hade vid årets slut 35 medlemmar, detta är 1 medlem fler än under år 2024. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelser skett. Under det gångna året har byte av drivmotor i tvättmaskin samt byte av spolventil i fjärrvärmerummet skett.

Rörelseintäkterna ökade under året med 18 123 kr till 956 139 kr, vilket motsvarar en ökning om cirka 1,9 % jämfört med föregående år. Årets rörelsekostnader minskade med 224 853 kr under 2025. Minskningen är huvudsakligen relaterad till lägre kostnader för underhåll och reparationer, vilka sammantaget minskade med 209 315 kr jämfört med 2024. År 2025 var summan av rörelsekostnader 913 938kr. Således blev rörelseresultatet innan finansiella poster 42 200kr. Efter finansiella poster, bestående av räntekostnader på 60 426 kr och ränteintäkter på –1 kr, uppgick årets resultat till –18 227 kr. Detta innebär en resultatförbättring om 253 194 kr jämfört med 2024.

Föreningens tillgångar minskade under året med 39 957 kr. Minskningen förklaras främst av att värdet på byggnad och mark minskade med 113 290 kr till följd av årets avskrivningar, medan kassa och bank ökade med 77 481 kr.

Vid bokslutet uppgick föreningens tillgångar till 4 609 363 kr. Dessa utgörs huvudsakligen av materiella anläggningstillgångar samt kassa och bank. Summan motsvarar även föreningens eget kapital och skulder. Likvida medel uppgick vid årets slut till 204 831 kr.

Sammanfattningsvis har året varit ekonomiskt stabilt. Föreningens resultat uppgick till –18 227 kr, vilket är en tydlig förbättring jämfört med föregående år. Kostnaderna för underhåll och reparationer har varit lägre än under 2024, vilket bidragit till det förbättrade resultatet. Föreningen har inte tagit några nya lån under året och har fortsatt att amortera på befintliga lån.

Jag föreslår att vi beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

Stockholm, för datering hänvisas till datumet för den digitala signaturen.

Rasmus Stenlid
Internrevisor

B1RCmoB5ZI-rk0C7jS9ZI

SEALED BY Verified B1RCMOB5ZL-RK0C7JS9ZL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
18.03.2026 18:09

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 16.03.2026 16:37

DOCUMENT ID:
rk0C7jS9ZI

ENVELOPE ID:
B1RCmoB5ZI-rk0C7jS9ZI

DOCUMENT NAME:
Revisionsbera?ttelse BRF Torsborg a?r 2025.pdf
1 page

SHA-512:
ba4d3adbd9e8663eb09144b0977826404b0ba705074f6
0b4e6125196beb871650d437c0bc482d48e976f9043a7
d868884da0dae8c4f8b877305a5d6dbf1a87c9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RASMUS STENLID	Signed	18.03.2026 18:09	eID	Swedish BankID
rasmus.stenlid@hotmail.com	Authenticated	18.03.2026 18:09	Low	IP: 201.218.73.102

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

Attachments

No attachments 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

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