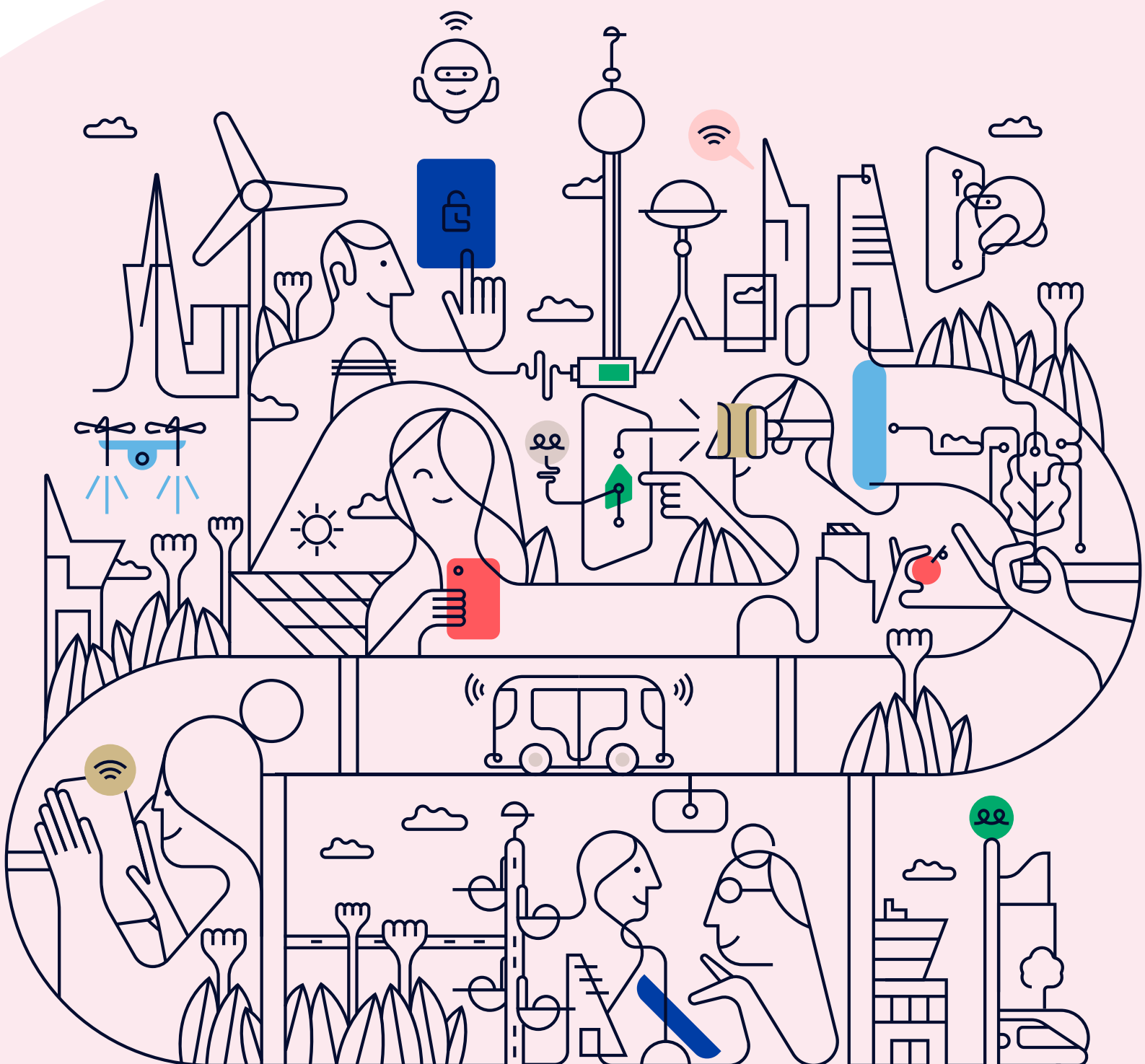




Välkommen till årsredovisningen för Brf Torfyran

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. 5
Flerårsöversikt	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. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-08 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
Stockholm Tor 4	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1914 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1967.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2616 kvm och 2 lokaler om 56 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 672 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pia Carlgren	Ordförande
Anders Björnsson	Sekreterare
Catrin Värnlund	Kassör
Johan Ljunglund	Styrelseledamot
Daniel Ahlenius	Styrelseledamot
Viktor Ahlzén	Styrelseledamot

Valberedning

Marcus Blomberg
Tomas Härenstam

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Jonas Lind Bertéusen Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2013** ● Renovering av fönster på gatusidan.
- 2015-2016** ● Indragning av tappvarmvatten
Byte av två stammar
- 2017** ● Lagning av brunn på innergården
Kartering av skorstenskanaler.
Lagning av spricka i källaren/tvättstugan
- 2017-2018** ● Översyn och underhåll stuprör
- 2018** ● Installation av automatiska portöppnare samt nya kodlås
Handikappanpassning av hyreslägenhetens badrum
Polering och grovrengöring av trapphusen
Underhåll av hissar
Isolering av kallvattenrör
Ny gårdsbelysning
Spolning av stammar
Vattenavrinning på innergård
- 2018-2019** ● Åtgärder av rök och ventilationskanaler. - Åtgärder OVK anmärkningar samt utredning ventilation och rökkanaler.
- 2019** ● Målning av gårdsstaket
Lagning trappsteg & golv trapphuset
Förbättring utemiljö
Underhåll vädringsbalkonger
- 2020** ● Byte av horisontella stammar i källaren
Renovering sockel samt fallvatten på innergård
Taksäkerhet

- 2020** ● Underhåll entréportar
- 2020-2021** ● Installation av bullerglas samtliga fönster mot gatan
- 2021** ● Renovering skorstenar, översta delarna
Installation av fiber
Installation av nödbelysning källare
Byte av fläktar - Fläktar ventilation takvåningar samt soprum
- 2023** ● Ommålning och renovering av ytterbågar på alla fönster
Renovering av en takterrass
- 2024** ● Ommålning av tak
Lagning av putsskador på fasaden
- 2025** ● Relining källarstam
Målning trapphus
Spolning och inspektion av stammar

Planerade underhåll

- 2026** ● Omgörning soprum/ytor för avfallshantering
Målning trapphus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	Mälarenergi och Ellevio
Fiber bredband	OBE Network
Fjärrvärme för varmvatten	Stockholm Exergi
Försäkring	S&P och Folksam
Hissar	Nacka Hiss
Juridisk hjälp	Bostadsrätterna
Kabel-tv	Com Hem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Projektledning reparationer	Ytterman Projekt AB - En del av Sustend
Revisor	Rävisor AB
Städning	ESI Servicesystem AB
Takröjning (takskottning)	Dimson AB
Vatten och avfall	Stockholm Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Uppvärmning sker via direktverkande el enligt egen mätare kopplad till lägenhetens enskilda el-abonnemang.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga förändringar av årsavgifterna har genomförts eller är planerade.

Förändringar i avtal

Avtal för Kabel-tv har sagts upp efter stämmobeslut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 914 327	1 888 226	1 796 769	1 617 600
Resultat efter fin. poster	244 453	198 947	-2 454 815	341 882
Soliditet (%)	85	85	83	79
Yttre fond	438 128	436 000	2 134 838	1 766 059
Taxeringsvärde	119 288 000	119 288 000	99 461 000	99 461 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	636	633	588	492
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	87,4	85,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 914	4 052	4 499	5 759
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 832	3 967	4 405	5 509
Sparande / kvm totalyta, kr	261	287	245	251
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	22	20	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	25	25	20	17
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	39	29	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	84	86	68	63
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	2,17	2,15	-
Räntekänslighet (%)	6,16	6,40	7,66	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	60 000 002	-	-	60 000 002
Upplåtelseavgifter	4 536 994	-	-	4 536 994
Fond, yttre underhåll	436 000	-348 293	350 421	438 128
Uppskrivningsfond	45 430 375		-532 609	44 897 766
Kapitaltillskott	1 270 505	-	-	1 270 505
Balanserat resultat	-51 499 378	547 240	182 188	-50 769 950
Årets resultat	198 947	-198 947	244 453	244 453
Eget kapital	60 373 444	0	244 453	60 617 898

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-50 419 529
Årets resultat	244 453
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-350 421
Totalt	-50 525 497

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	232 659
Balanseras i ny räkning	-50 292 838

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 914 327	1 888 226
Övriga rörelseintäkter	3	7 794	7 029
Summa rörelseintäkter		1 922 121	1 895 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 021 476	-1 165 939
Övriga externa kostnader	9	-134 756	-130 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 776	-220 776
Summa rörelsekostnader		-1 377 008	-1 517 610
RÖRELSERESULTAT		545 113	377 645
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 636	65 172
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-326 296	-243 871
Summa finansiella poster		-300 660	-178 699
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		244 453	198 947
ÅRETS RESULTAT		244 453	198 947

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	68 796 345	68 999 085
Maskiner och inventarier	12	465 192	483 228
Summa materiella anläggningstillgångar		69 261 537	69 482 313
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 261 537	69 482 313
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 471	12 431
Övriga fordringar	13	1 061 379	971 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	60 685	52 395
Summa kortfristiga fordringar		1 129 535	1 036 192
Kassa och bank			
Kassa och bank		871 594	853 391
Summa kassa och bank		871 594	853 391
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 001 129	1 889 583
SUMMA TILLGÅNGAR		71 262 667	71 371 896

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 807 501	65 807 501
Uppskrivningsfond		44 897 765	45 430 375
Fond för yttre underhåll		438 128	436 000
Summa bundet eget kapital		111 143 394	111 673 876
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-50 769 950	-51 499 378
Årets resultat		244 453	198 947
Summa fritt eget kapital		-50 525 497	-51 300 432
SUMMA EGET KAPITAL		60 617 897	60 373 444
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 380 000	7 000 000
Övriga långfristiga skulder		30 000	30 000
Summa långfristiga skulder		6 410 000	7 030 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 860 000	3 600 000
Leverantörsskulder		25 818	28 482
Skatteskulder		128 154	121 184
Övriga kortfristiga skulder		252	8 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	220 546	210 756
Summa kortfristiga skulder		4 234 770	3 968 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 262 667	71 371 896

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	545 113	377 645
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	220 776	220 776
	765 889	598 421
Erhållen ränta	23 748	76 994
Erlagd ränta	-326 520	-242 115
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	463 117	433 301
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 787	2 248
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 542	-38 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten	410 871	397 195
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-360 000	-1 169 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-360 000	-1 169 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	50 871	-772 405
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 815 928	2 588 333
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 866 799	1 815 928

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torfyran 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.

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 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:

Byggnad	0,50 - 2,50 %
Om- och tillbyggnad	0,50 %
Installationer	2,50 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 549 200	1 549 200
Hysesintäkter lokaler	186 612	183 684
Hysesintäkter förråd	9 500	6 750
Deb. fastighetsskatt	16 932	14 604
Bredband	67 848	67 848
Varmvatten	58 908	52 212
Dröjsmålsränta	70	0
Pantsättningsavgift	18 018	3 438
Överlåtelseavgift	5 769	5 612
Administrativ avgift	1 470	98
Andrahandsuthyrning	0	4 780
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 914 327	1 888 226

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	600	0
Återbäring försäkringsbolag	7 194	7 029
Summa	7 794	7 029

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	13 250
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	10 875
Städning enligt avtal	42 750	43 800
Hissbesiktning	3 275	3 150
Gårdkostnader	5 273	9 942
Gemensamma utrymmen	250	265
Snöröjning/sandning	10 341	14 495
Serviceavtal	4 820	0
Förbrukningsmaterial	2 194	2 512
Summa	68 903	98 289

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 431	7 618
Tvättstuga	9 403	0
Sophantering/återvinning	5 125	0
Dörrar och lås/porttele	5 378	7 655
Värmeanläggning/undercentral	2 375	0
Ventilation	7 934	7 470
Elinstallationer	3 260	6 909
Hissar	31 203	31 794
Tak	0	6 863
Fasader	0	99 700
Summa	72 109	168 009

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	562
Entr/trapphus	96 589	0
VVS	147 590	0
Tak	0	359 251
Balkonger/altaner	-11 520	-11 520
Summa	232 659	348 293

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	59 326	57 890
Uppvärmning	66 052	67 827
Vatten	100 009	103 127
Sophämtning/renhållning	182 134	114 438
Summa	407 521	343 282

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	84 097	79 145
Kabel-TV	28 588	21 333
Bredband	56 436	42 327
Fastighetsskatt	62 894	65 260
Korr. fastighetsskatt	8 270	0
Summa	240 285	208 065

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 309	1 121
Inkassokostnader	516	0
Revisionsarvoden extern revisor	13 800	0
Styrelseomkostnader	252	10 010
Fritids och trivselkostnader	1 039	855
Föreningskostnader	0	1 000
Förvaltningsarvode enl avtal	78 148	74 987
Överlåtelsekostnad	2 058	12 036
Pantsättningskostnad	17 052	17 200
Administration	4 362	2 436
Konsultkostnader	11 250	11 250
Bostadsrätterna Sverige	4 970	0
Summa	134 756	130 895

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	323 985	242 874
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 311	997
Summa	326 296	243 871

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 304 485	70 411 009
Årets inköp	-106 524	-106 524
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 197 961	70 304 485
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 305 400	-1 209 184
Årets avskrivning	-96 216	-96 216
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 401 616	-1 305 400
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	47 028 155	47 028 155
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 491 261	-1 384 743
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-106 519	-106 519
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	45 430 375	45 536 894
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN		
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>		
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 500 000	38 500 000
Taxeringsvärde mark	80 788 000	80 788 000
Summa	119 288 000	119 288 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	721 250	721 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	721 250	721 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-238 022	-219 986
Årets avskrivning	-18 036	-18 036
Utgående ackumulerad avskrivning	-256 058	-238 022
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	465 192	483 228

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	66 174	8 829
Transaktionskonto	197 538	158 084
Borgo räntekonto	797 668	804 453
Summa	1 061 379	971 366

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 888	4 010
Förutbet försäkr premier	28 486	27 129
Förutbet kabel-TV	7 267	7 147
Förutbet bredband	14 156	14 109
Upplupna ränteintäkter	1 888	0
Summa	60 685	52 395

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	2,80 %	3 500 000	3 500 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,74 %	3 500 000	3 500 000
Handelsbanken	2028-10-30	2,81 %	3 240 000	3 600 000
Summa			10 240 000	10 600 000
Varav kortfristig del			3 860 000	3 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 440 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	6 250
Uppl kostn el	5 304	6 730
Uppl kostnad Värme	8 316	7 870
Uppl kostn räntor	1 532	1 756
Uppl kostn vatten	16 712	15 175
Uppl kostnad Sophämtning	30 736	16 044
Förutbet hyror/avgifter	157 946	156 931
Summa	220 546	210 756

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Anders Björnsson
Sekreterare

Catrin Värnlund
Kassör

Daniel Ahlenius
Styrelseledamot

Johan Ljunglund
Styrelseledamot

Pia Carlgren
Ordförande

Viktor Ahlzén
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Jonas Lind Bertéusen
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 20:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.03.2026 21:00

DOCUMENT ID:

H1BJnfkiZl

ENVELOPE ID:

Sk-Jnz1s-e-H1BJnfkiZl

DOCUMENT NAME:

Brf Torfyrn, 769620-0570 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

20 pages

SHA-512:

046eb77816a2d73d176bc0826fc2580598afdc288944a0
c8962791789342b5f77b34bac0589150cdb73623ec7c9c
c22a07558ede660af48c77adbcdf94f65a5

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Margareta Catrin Värnlund catrin.varnlund@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 22:04 23.03.2026 22:03	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.35
2. Björn Anders Johan Björnsson abj@limanpartners.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 10:24 23.03.2026 21:12	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9
3. PIA CARLGREN pia.carlgren@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 08:40 23.03.2026 21:37	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.99.45
4. CARL JOHAN RICKARD L JUNG LUND johanljunglund@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 22:22 26.03.2026 22:04	eID Low	Swedish BankID IP: 185.147.237.195
5. DANIEL AHLENIUS daniel.j.ahlenius@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 09:18 09.04.2026 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.203.254
6. CARL VIKTOR AHLZÉN viktor.ahlzen@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 11:29 09.04.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.120
7. JONAS LIND BERTÉUSEN info@ravisor.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 20:16 09.04.2026 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.149.247

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torfyran, org.nr 769620-0570

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torfyran för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Detta innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torfyran för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Rävisor AB

Jonas Lind Bertéusen

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 20:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 23.03.2026 21:00

DOCUMENT ID:

SkwynGkiZe

ENVELOPE ID:

B1g-1nf1sZe-SkwynGkiZe

DOCUMENT NAME:

RB_Brf_Torfyran_2025.pdf

2 pages

SHA-512:

de2176abf196e2a258521b26a2bf28d923a3a150354d87
cbdc406fb64454b7221360abdcdb9d2a234a2d623083ee
ee44f88a6419bf8a7a39e82ef2f80f5c30ca3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS LIND BERTÉUSEN	 Signed	09.04.2026 20:16	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	09.04.2026 20:16	Low	IP: 2.248.149.247

* 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

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