



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Torghusen

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

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

# 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrätt eller lokal. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen ska även hyra ut eventuella lokaler i föreningens hus som inte är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-15 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kåbo 61:2	2017	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 2 764 kvm och 3 lokaler om 169 kvm. Totalytan är 2 933 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Louise Sigurdsdotter	Ordförande
Alfred Nordman	Styrelseledamot
Anders Hollsten	Styrelseledamot
Rafael Mrden	Styrelseledamot
Kim Granberg	Suppleant
Linus Widholm	Suppleant

### Valberedning

Joakim Ekström

### Firmateckning

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

### Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Spolning av avlopp  
● Byte av batterier i brandventilationscentralerna
- 2024 ● OVK (ej hyreslokaler)
- 2025 ● Stamspolning  
● OVK hyreslokaler

### Planerade underhåll

- 2026 ● OVK

### Avtal med leverantörer

Avfallshämtning	Ragn-Sells
Ekonomisk- och teknisk förvaltning(inkl fastighetsskötsel och lokalvård)	SBC
El och Fjärrvärme	Vattenfall
Hissar	Kone
Mätning av el, vatten och värme	Infometric
Nyckelhantering	Byggsbeslag Lås & Säkerhet
Tv och bredband	Telia
Värmeoptimering	Swegon
Vatten, avlopp, avfallshämtning	Uppsala Vatten
Ventilationservice	BT-vent

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

5-årsbesiktning har utförts i hela fastigheten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

### Förändringar i avtal

Föreningen köpte loss gymnutrustningen och avslutade det tidigare hyresavtalet.

### Övriga uppgifter

Omprövningen av föreningens redovisade mervärdesskatt beviljades av Skatteverket.

Taken på fastigheten besiktigades och åtgärder för att öka taksäkerheten genomfördes.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 672 396	3 392 836	3 002 681	2 479 395
Resultat efter fin. poster	-1 633 901	-1 636 814	-2 081 847	-1 889 484
Soliditet (%)	75	75	75	74
Yttre fond	913 826	618 869	278 000	178 000
Taxeringsvärde	117 171 000	113 623 000	113 623 000	113 623 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	990	925	927	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,9	83,4	79,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 729	13 917	14 084	14 266
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 943	13 115	13 272	13 444
Sparande / kvm totalyta, kr	190	217	65	130
Elkostnad / kvm totalyta, kr	97	80	81	100
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	99	97	81	81
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	52	40	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	258	229	202	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,98	3,03	2,93	1,36
Räntekänslighet (%)	12,28	13,42	15,20	-

**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 el och vatten (totalt 220 628 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningar, årets kassaflöde är positivt. Under 2026 ska styrelsen omförhandla räntan på 2 av 3 lån och fortsätta se över kostnadsbesparingar. Styrelsen räknar med att en årlig avgiftshöjning behövs under kommande år för att föreningen ska fortsätta ha en god ekonomi.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	75 014 000	-	-	75 014 000
Upplåtelseavgifter	49 996 000	-	-	49 996 000
Fond, yttre underhåll	618 869	-45 912	340 869	913 826
Balanserat resultat	-5 376 987	-1 590 902	-340 869	-7 308 758
Årets resultat	-1 636 814	1 636 814	-1 633 901	-1 633 901
<b>Eget kapital</b>	<b>118 615 068</b>	<b>0</b>	<b>-1 633 901</b>	<b>116 981 167</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 967 889
Årets resultat	-1 633 901
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-340 869
<b>Totalt</b>	<b>-8 942 659</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	35 400
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-8 907 259</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 672 396	3 392 836
Övriga rörelseintäkter	3	121 683	43 229
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 794 079</b>	<b>3 436 065</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 468 272	-1 253 301
Övriga externa kostnader	9	-466 164	-313 506
Personalkostnader	10	-77 802	-77 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 276 916	-2 272 996
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 289 154</b>	<b>-3 917 076</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-495 075</b>	<b>-481 011</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 026	17 797
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 140 651	-1 173 600
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 138 625</b>	<b>-1 155 803</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 633 699</b>	<b>-1 636 814</b>
<b>Skatt</b>		<b>-202</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 633 901</b>	<b>-1 636 814</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	154 687 263	156 964 179
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>154 687 263</b>	<b>156 964 179</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>154 687 263</b>	<b>156 964 179</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		79 131	73 056
Övriga fordringar	13	886 382	758 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	130 489	106 656
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 096 002</b>	<b>938 465</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		44 000	44 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>44 000</b>	<b>44 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 140 002</b>	<b>982 465</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>155 827 265</b>	<b>157 946 645</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		125 010 000	125 010 000
Fond för yttre underhåll		913 826	618 869
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>125 923 826</b>	<b>125 628 869</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 308 758	-5 376 987
Årets resultat		-1 633 901	-1 636 814
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 942 659</b>	<b>-7 013 801</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>116 981 167</b>	<b>118 615 068</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 570 000	37 948 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 570 000</b>	<b>37 948 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	27 378 000	504 000
Leverantörsskulder		87 490	70 847
Skatteskulder		58 142	52 460
Övriga kortfristiga skulder		155 765	171 777
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	596 702	584 493
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 276 098</b>	<b>1 383 576</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>155 827 265</b>	<b>157 946 645</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-495 075</b>	<b>-481 011</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 276 916	2 272 996
	<b>1 781 841</b>	<b>1 791 985</b>
Erhållen ränta	2 026	17 797
Erlagd ränta	-1 147 709	-1 181 078
Betald inkomstskatt	-202	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>635 957</b>	<b>628 704</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-127 011	1 185 278
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25 580	-908 281
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>534 526</b>	<b>905 701</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-470 646
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-470 646</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-504 000	-462 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-504 000</b>	<b>-462 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>30 526</b>	<b>-26 945</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>768 833</b>	<b>795 778</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>799 359</b>	<b>768 833</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Torghusen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, el, 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:

Sekundärbyggnader	2,00 %
Hissar	2,86 %
Byggnad	4,00 %
Yttertak	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Dörrar & portar	1,67 %
El	2,00 %
Fasader	2,50 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Ventilation	3,33 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD - el-försäljning.

## 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	2 737 356	2 557 560
Hysesintäkter lokaler, moms	370 364	364 632
Deb. fastighetsskatt	2 299	0
Deb. fastighetsskatt, moms	28 226	26 240
Bredband	131 904	131 904
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-1 741
Varmvatten, moms	85 780	65 493
El, moms	212 607	175 795
Avfallshantering, moms	754	0
Serviceavgifter, moms	17 214	17 968
Nycklar/lås vidarefakturerering	2 450	350
Påminnelseavgift	1 380	1 380
Dröjsmålsränta	468	1 337
Pantsättningsavgift	4 704	2 865
Överlåtelseavgift	17 529	7 165
Administrativ avgift, moms	539	196
Administrativ avgift	441	588
Andrahandsuthyrning	53 933	41 107
Vidarefakturerade kostnader	4 451	0
Öres- och kronutjämning	-3	-3
<b>Summa</b>	<b>3 672 396</b>	<b>3 392 836</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	9 515	0
Övriga intäkter	0	43 229
Återvunnen moms	112 168	0
<b>Summa</b>	<b>121 683</b>	<b>43 229</b>

Beloppet som redovisats som återvunnen moms avser en återbetalning för åren 2021-2024 där avdragsrätten baserat sig på andel av omsättning istället för andel av yta.

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 086
Städning utöver avtal	0	11 539
Besiktningar	61 497	0
Hissbesiktning	6 096	7 116
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	29 268	30 890
Brandskydd	6 959	21 110
Gårdkostnader	926	780
Gemensamma utrymmen	15 821	9 923
Snöröjning/sandning	1 425	17 927
Serviceavtal	142 840	122 689
Serviceavtal, hissar	18 585	0
Förbrukningsmaterial	2 461	10 683
<b>Summa</b>	<b>285 877</b>	<b>234 742</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	23 037	0
Dörrar och lås/porttele	16 251	9 302
VVS	7 345	3 644
Elinstallationer	0	5 204
Hissar	0	5 136
Tak	21 229	0
Fasader	0	538
<b>Summa</b>	<b>67 863</b>	<b>23 823</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	632
VVS	35 400	0
Ventilation	0	45 280
<b>Summa</b>	<b>35 400</b>	<b>45 912</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	283 658	235 924
Uppvärmning	290 382	283 260
Vatten	182 541	151 975
Sophämtning/renhållning	79 042	81 287
<b>Summa</b>	<b>835 623</b>	<b>752 447</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 528	65 541
Kabel-TV	29 249	0
Bredband	107 022	104 606
Fastighetsskatt	31 710	26 230
<b>Summa</b>	<b>243 509</b>	<b>196 377</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 709	3 295
Tele- och datakommunikation	11 680	8 090
Inkassokostnader	6 057	6 565
Revisionsarvoden extern revisor	49 335	29 036
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	0	527
Föreningskostnader	1 388	2 026
Förvaltningsarvode enl avtal	220 659	219 529
Överlåtelsekostnad	17 864	13 996
Pantsättningskostnad	10 735	6 273
Övriga förvaltningsarvoden	2 509	4 429
Korttidsinventarier	103 000	0
Administration	6 712	14 991
Konsultkostnader	30 516	3 951
<b>Summa</b>	<b>466 164</b>	<b>313 506</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	59 200	58 800
Arbetsgivaravgifter	18 602	18 473
<b>Summa</b>	<b>77 802</b>	<b>77 273</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 140 172	1 173 600
Kostnadsränta skatter och avgifter	479	0
<b>Summa</b>	<b>1 140 651</b>	<b>1 173 600</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	165 106 489	164 635 843
Årets inköp	0	470 646
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>165 106 489</b>	<b>165 106 489</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 142 310	-5 869 314
Årets avskrivning	-2 276 916	-2 272 996
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 419 226</b>	<b>-8 142 310</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>154 687 263</b>	<b>156 964 179</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 945 175</i>	<i>31 945 175</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	90 806 000	83 258 000
Taxeringsvärde mark	26 365 000	30 365 000
<b>Summa</b>	<b>117 171 000</b>	<b>113 623 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	126 805	33 920
Momsavräkning	4 218	0
Transaktionskonto	478 320	383 084
Borgo räntekonto	277 039	341 749
<b>Summa</b>	<b>886 382</b>	<b>758 753</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	6 700	6 465
Förutbet försäkr premier	49 452	55 748
Förutbet kabel-TV	9 750	0
Förutbet bredband	24 067	34 820
Upplupna intäkter	40 520	9 623
<b>Summa</b>	<b>130 489</b>	<b>106 656</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2029-05-25	3,94 %	11 074 000	11 578 000
Swedbank	2026-01-23	1,27 %	13 437 000	13 437 000
Swedbank	2026-05-25	3,94 %	13 437 000	13 437 000
<b>Summa</b>			<b>37 948 000</b>	<b>38 452 000</b>
Varav kortfristig del			27 378 000	504 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 428 000 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
Upplupna kostnader	98 391	98 204
Uppl kostn el	28 935	26 933
Uppl kostnad Värme	40 136	35 783
Uppl kostn räntor	9 470	16 528
Uppl kostn vatten	553	0
Uppl kostnad arvoden	59 200	58 800
Uppl lagstadgade soc avg	0	18 471
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 599	0
Förutbet hyror/avgifter	341 418	329 774
<b>Summa</b>	<b>596 702</b>	<b>584 493</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	102 000 000	102 000 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjs med 4,5% från 2026-01-01. Två av föreningens lån behöver omförhandlas under 2026. Kone anlitas för att uppgradera föreningens hissar till 4G.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Uppsala

---

Louise Sigurdsdotter  
Ordförande

---

Anders Hollsten  
Styrelseledamot

---

Alfred Nordman  
Styrelseledamot

---

Rafael Mrden  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision  
Ola Olsson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.04.2026 18:23

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 10.04.2026 15:56

**DOCUMENT ID:**

B1\_tZYL3be

**ENVELOPE ID:**

SJeDtZKUnbl-B1\_tZYL3be

**DOCUMENT NAME:**

Brf Torghusen, 769634-4683 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

**SHA-512:**

cd9405745c04c5efe7efb982ab810040f2394a83750002

101c68858a25e2217df3c3cceb4bb170c09d41e3aa7fac

8f0eea5881fcd478c8fa17dd1c06de166a08

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. RAFAEL MRDEN rafaelmrden@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 16:15 10.04.2026 16:13	eID Low	Swedish BankID IP: 46.246.41.182
2. PER ANDERS HOLLSTEN anders.hollsten@live.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 20:24 10.04.2026 20:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.51.69
3. Louise Ingegerd Sofie Sigurdsdotter louise.sigurdsdotter@outlook.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 09:32 11.04.2026 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.1.55
4. ALFRED ANDERSSON alfred.torsten.nordman@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 19:40 14.04.2026 19:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.29.154
5. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborsevision.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 18:23 18.04.2026 18:20	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.189.3

\* 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torghusen

Org.nr 769634-4683

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torghusen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Torghusens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 för LCE och god revisionsssed 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 grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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 Torghusen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.04.2026 18:22

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 10.04.2026 15:56

**DOCUMENT ID:**

HkuFbtU2Zx

**ENVELOPE ID:**

S1bwKWKL3WI-HkuFbtU2Zx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Torghusen  
2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

dc6036d5759acdec29311df7163ce03c265759040c3866  
99f234d0653db866d3bb8aaa07dd88c3e08eb5e618abf2  
da8cc2fe5dfdc86f170037d4b3008bf8d326

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	18.04.2026 18:22	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	18.04.2026 18:22	Low	IP: 85.230.189.3

\* 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