



Välkommen till årsredovisningen för Brf TorgEtt

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. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-17 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
Fålen 4	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 5 228 kvm och 4 lokaler om 696 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 835 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Sture Nilsson	Ordförande
Anna Margareta Brusback	Styrelseledamot
Magnus Brusback	Styrelseledamot
Mariann Frank	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöter

Revisorer

Sverker Carlsson Revisor Råvisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● LED belysning installerad i garage och förråd
OVK för lägenheter genomfördes. Radonmätning genomfördes.
- 2022** ● Spolning av avloppsstammar - mars
Bytt ut halogen belysning i entreer mot LED samt bytt till LED på innergården
Aktiverat porttelefoner
- 2024** ● Nödtelefoner i hissar uppgraderade till 4G
Nya nödbelysningar i trapphus Mariehällstorget 6
- 2025** ● Stamspolning avloppsstammar oktober
OVK lokaler

Planerade underhåll

- 2026** ● Inget planerat underhåll

Avtal med leverantörer

Bredband/kabeltv	OWNIT som ägs av Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elhandel	Fortum
Elnät	Ellevio
Entremattor	Björkmans
Fastighetsskötsel	Jacobsen Property
Filterleverantör	Folkfilter
Hämtning återvinning	PreZero recycling
Hisservice	KONE
Mätning av varmvatten	Brunata
Parkerings förvaltning	PARKiT
Service dörrautomatik	BMA
Service garageport	Alldoor
Städning av trappor och allmänna ytor	Silux Fastighet AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra
Vatten och avlopp	Stockholm vatten och avlopp (SVOA)

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Agnes Cecilia GA:1, med en andel på 2.37%.

Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning.

Övrig verksamhetsinformation

OVK på våra lokaler har genomförts. Under hösten genomfördes stamspolning i fastigheten. Fläktarna på taken har underhållits. Vi har genomfört cykelrensning i våra cykelrum. Ytterligare brytskydd har installerats.

Verksamhet i lokalerna

Livsmedelsaffär Yta: 48 m2. Löptid 2026-10-01

Livsmedelsaffär Yta: 482 m2. Löptid 2026-09-30

Skrädderi/Kemtvättsinlämning Yta: 45 m2. Löptid 2027-10-01

Kyrklig verksamhet Yta: 72 m2. Löptid 2028-09-30

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Beslut om höjning av avgift med 5% från 1 januari 2026. Redovisning enligt regelverket K3 infördes 2025 och K3 blir obligatorisk för alla bostadsrättsföreningar från 2026.

Våra lån omförhandlades i november och december till villkor stibor +0,29% och gäller 1 år. Räntan bestäms var 3:e månad utifrån stibor. Vi hade bra villkor tidigare men fick nu ännu bättre av Nordea där vi har våra lån sedan flera år tillbaka.

Vi har amorterat 1 200 000 kr under året på våra lån.

Förändringar i avtal

Nytt avtal för entrémattor upphandlat av SBC, avtalet gäller från februari 2026. ICA har sagt upp lokalavtal för ICA Annedal för omförhandling, nytt avtal ska gälla från 1 oktober 2026.

Övriga uppgifter

Vi har ett avtal/överenskommelse med JM om att få ersättning för vattenskadan som uppstod 4 augusti 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 062 583	6 764 903	6 337 192	6 025 330
Resultat efter fin. poster	-1 445 168	-1 085 215	-862 858	535 333
Soliditet (%)	76	76	76	75
Yttre fond	3 656 042	3 147 151	2 584 354	2 011 473
Taxeringsvärde	225 331 000	209 452 000	209 452 000	209 452 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	799	797	724	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,0	61,6	59,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 023	10 252	10 406	10 712
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 666	7 842	7 959	8 193
Sparande / kvm totalyta, kr	326	158	189	390
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	33	45	54
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	89	92	67	49
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	32	21	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	147	157	133	120
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	4,18	3,91	-
Räntekänslighet (%)	12,55	12,86	14,36	-

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 vatten (totalt 192 116 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Från 2025 sker redovisningen enligt regelverket K3. Det innebär en avskrivning på 3 584 556 kr istället för 2 046 960 kr för tidigare år, då redovisningen då skedde enligt regelverk K2. Hade vi fortsatt haft redovisning enligt K2 hade vi haft ett positivt resultat efter avskrivningar.

Föreningen höjde årsavgiften med 5% från 1 januari 2026, detta för att ha beredskap för främst ökade driftskostnader.

Föreningens ekonomi är gott skick och kan med god marginal fullgöra sina ekonomiska åtaganden i framtiden.

Kassaflödet uppgår för 2025 till 960 354 kr och beror till stor del på lägre räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	122 045 000	-	-	122 045 000
Upplåtelseavgifter	49 995 000	-	-	49 995 000
Fond, yttre underhåll	3 147 151	-119 465	628 356	3 656 042
Balanserat resultat	-29 487	-965 750	-628 356	-1 623 594
Årets resultat	-1 085 215	1 085 215	-1 445 168	-1 623 594
Eget kapital	174 072 448	0	-1 445 168	172 627 281

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-995 238
Årets resultat	-1 445 168
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-628 356
Totalt	-3 068 761

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	90 918
Balanseras i ny räkning	-2 977 843

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	7 062 583	6 764 903
Övriga rörelseintäkter	3	17 550	5 850
Summa rörelseintäkter		7 080 133	6 770 753
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 244 231	-3 304 705
Övriga externa kostnader	9	-172 624	-119 069
Personalkostnader	10	-153 503	-149 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 584 556	-2 046 960
Summa rörelsekostnader		-7 154 914	-5 619 980
RÖRELSERESULTAT		-74 781	1 150 774
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 540	20 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 377 926	-2 256 445
Summa finansiella poster		-1 370 386	-2 235 989
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 445 168	-1 085 215
ÅRETS RESULTAT		-1 445 168	-1 085 215

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	222 826 364	226 410 920
Summa materiella anläggningstillgångar		222 826 364	226 410 920
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		222 826 364	226 410 920
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 471	28 630
Övriga fordringar	13	3 301 385	2 327 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	423 467	338 626
Summa kortfristiga fordringar		3 762 323	2 694 742
Kassa och bank			
Kassa och bank		68 673	27 252
Summa kassa och bank		68 673	27 252
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 830 996	2 721 993
SUMMA TILLGÅNGAR		226 657 360	229 132 913

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 040 000	172 040 000
Fond för yttre underhåll		3 656 042	3 147 151
Summa bundet eget kapital		175 696 042	175 187 151
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 623 594	-29 487
Årets resultat		-1 445 168	-1 085 215
Summa ansamlad förlust		-3 068 761	-1 114 703
SUMMA EGET KAPITAL		172 627 281	174 072 448
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	52 400 000	53 600 000
Leverantörsskulder		152 862	146 277
Skatteskulder		427 830	289 040
Övriga kortfristiga skulder		135 857	92 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	913 530	932 415
Summa kortfristiga skulder		54 030 079	55 060 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 657 360	229 132 913

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-74 781	1 150 774
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 584 556	2 046 960
	3 509 775	3 197 734
Erhållen ränta	7 540	20 456
Erlagd ränta	-1 438 095	-2 312 741
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 079 219	905 449
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-148 648	-41 784
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	229 783	16 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 160 354	879 949
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	200 000
Amortering av lån	-1 200 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 200 000	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	960 354	79 949
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 159 870	2 079 921
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 120 225	2 159 870

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf TorgEtt är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	1,85 %
Fasader	3,08 %
Balkonger	1,85 %
Fönster	1,85 %
Stamledningar VA	2,31 %
Stamledningar Värme	1,32 %
Styr & övervakning	6,15 %
Ventilation	4,62 %
El	2,31 %
Hissar	3,69 %

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.

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	3 840 072	3 840 072
Hysesintäkter lokaler	238 968	235 260
Hysesintäkter lokaler, moms	1 570 500	1 549 286
Hysesintäkter p-plats, moms	0	19 656
Hysesintäkter förråd	6 240	4 160
Deb. fastighetsskatt	36 653	23 700
Deb. fastighetsskatt, moms	238 200	126 816
Bredband	143 585	135 720
Intäkt parkeringsbolag, moms	69 187	0
IntäktParkeringsbolag	539 417	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-33 489
Varmvatten, moms	232 512	194 402
Elintäkter laddstolpe moms	66 103	36 004
Parkering	0	556 866
Övernattnings-/gästlägenhet	42 500	41 885
Dröjsmålsränta	50	151
Pantsättningsavgift	12 318	11 889
Överlåtelseavgift	16 096	11 464
Administrativ avgift, moms	245	49
Administrativ avgift	637	490
Andrahandsuthyrning	9 304	10 522
Öres- och kronutjämning	-4	0
Summa	7 062 583	6 764 903

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	17 550	5 850
Summa	17 550	5 850

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	56 280	60 663
Fastighetsskötsel utöver avtal	27 125	1 105
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 888	3 526
Städning enligt avtal	79 761	75 152
Städning utöver avtal	11 315	0
Besiktningar	3 743	8 407
Hissbesiktning	6 906	6 543
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	19 556	0
Brandskydd	4 602	27 680
Bevakning	1 546	0
Gårdkostnader	6 489	470
Gemensamma utrymmen	25	1 000
Garage/parkering	31 200	39 398
Serviceavtal	146 510	146 662
Mattvätt/Hyrmattor	28 705	28 327
Förbrukningsmaterial	34 384	44 220
Summa	461 035	443 154

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 940	12 574
Trapphus/port/entr	48 577	5 674
Sophantering/återvinning	36 464	0
Dörrar och lås/porttele	35 354	38 022
VVS	33 928	12 192
Värmeanläggning/undercentral	18 232	0
Ventilation	11 254	16 086
Elinstallationer	5 001	75 799
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 074	12 292
Fönster	9 635	0
Garage/parkering	11 261	26 173
Vattenskada	66 421	237 108
Skador/klotter/skadegörelse	2 957	0
Summa	290 096	435 919

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	64 185	50 706
Hiss	0	67 302
Mark/gård/utemiljö	26 733	0
Garage/parkering	0	1 457
Summa	90 918	119 465

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	158 696	225 746
Uppvärmning	610 308	628 481
Vatten	233 069	221 668
Sophämtning/renhållning	34 159	39 103
Summa	1 036 232	1 114 998

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	91 483	80 652
Tomträttsavgäld	732 400	732 400
Kabel-TV	53 235	0
Bredband	70 262	132 864
Samfällighetsavgifter	135 260	100 733
Fastighetsskatt	283 310	144 520
Summa	1 365 950	1 191 168

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	13 084	10 297
Inkassokostnader	0	984
Revisionsarvoden extern revisor	16 404	18 649
Styrelseomkostnader	920	800
Fritids och trivselkostnader	1 291	181
Föreningskostnader	458	10 516
Förvaltningsarvode enl avtal	49 930	37 542
Överlåtelsekostnad	19 432	19 849
Pantsättningskostnad	18 529	16 928
Administration	4 394	3 323
Konsultkostnader	41 384	0
Vidarefakturerade kostnader	49	0
Bostadsrätterna Sverige	6 750	0
Summa	172 624	119 069

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 600	114 600
Löner till kollektivanst	0	3 000
Arbetsgivaravgifter	32 903	31 646
Summa	153 503	149 246

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 377 913	2 256 152
Kostnadsränta skatter och avgifter	13	293
Summa	1 377 926	2 256 445

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	245 324 472	245 324 472
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	245 324 472	245 324 472
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 913 552	-16 866 592
Årets avskrivning	-3 584 556	-2 046 960
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 498 108	-18 913 552
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	222 826 364	226 410 920
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	172 000 000	148 000 000
Taxeringsvärde mark	53 331 000	61 452 000
Summa	225 331 000	209 452 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	146 195	147 060
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	103 638	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	47 807
Transaktionskonto	1 993 160	1 062 319
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	3 301 385	2 327 486

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	80 361	46 465
Förutbet städ	0	6 832
Förutbet försäkr premier	101 814	99 137
Förutbet kabel-TV	6 653	0
Förutbet tomträttsavgäld	183 100	183 100
Förutbet bredband	4 574	0
Upplupna intäkter	46 965	3 092
Summa	423 467	338 626

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-12-15	2,16 %	13 100 000	13 400 000
Nordea	2026-11-18	2,21 %	13 100 000	13 400 000
Nordea	2026-12-15	2,16 %	13 100 000	13 400 000
Nordea	2026-12-15	2,16 %	13 100 000	13 400 000
Summa			52 400 000	53 600 000
Varav kortfristig del			52 400 000	53 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 400 000 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	853	673
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	1 407	0
Uppl kostn el	19 164	18 038
Uppl kostnad Värme	75 468	78 265
Uppl kostn räntor	75 610	135 779
Uppl kostn vatten	58 342	51 573
Uppl kostnad Sophämtning	2 806	2 812
Uppl kostnad arvoden	117 600	114 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 950	36 007
Förutbet hyror/avgifter	525 330	494 668
Summa	913 530	932 415

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	73 200 000	73 200 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret planeras endast löpande underhåll.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Anna Margareta Brusback
Styrelseledamot

Bengt Sture Nilsson
Ordförande

Magnus Brusback
Styrelseledamot

Mariann Frank
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 12:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2026 11:16

DOCUMENT ID:

H1gMMfG8TWe

ENVELOPE ID:

BkGzzGIT-g-H1gMMfG8TWe

DOCUMENT NAME:

Brf TorgEtt, 769625-2282 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

e60828c8f9decb52fd88ecd45468c3b928d95e5f45818a
1d9a7ff95ba838d1dea16c6cb402972b32cc7fea7e2432
df7c01af6f65362335febae49899dbdddf2c

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. MAGNUS BRUSBÄCK magnus.brusback@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:33 22.04.2026 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: 145.235.0.4
2. Adèle Mariann Frank mariannefrank@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:49 22.04.2026 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.2.3
3. Bengt Sture Nilsson belgumbe@icloud.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 20:33 22.04.2026 20:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.9.94
4. ANNA MARGARETA BRU SBÄCK anna.lidback@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:21 22.04.2026 18:38	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.3.76
5. SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 12:26 27.04.2026 12:26	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.154.86

* 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 TorgEtt,
769625-2282**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf TorgEtt** 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. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet 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 som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 2025-12-31 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf TorgEtt**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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 revisionen 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 som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 12:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 22.04.2026 11:16

DOCUMENT ID:

SyzMMG8Tbg

ENVELOPE ID:

ryfGzf8pZx-SyzMMG8Tbg

DOCUMENT NAME:

RB TorgEtt.pdf

2 pages

SHA-512:

b57d272a53f3aeb0d909c0debbbf58b68baa285579020
0a2e7af8da448d745aefb51df04c9e04753dbda940c61b
9580bf1b4d38925c026d21fb72923a336834

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVERKER CARLSSON	Signed	27.04.2026 12:30	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	27.04.2026 12:30	Low	IP: 158.174.154.86

* 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