

Årsredovisning 2025

Brf Torbjörn

717600-2322



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Torbjörn

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-05 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
Svartbäcken 18:3, 18:4 och 1:11.	1967	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967.

Föreningen har 123 bostadsrätter om totalt 11 344 kvm 1 lokal och 1 bostadsrättslokal om totalt 336 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 039 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Dunmark	Vice ordförande
Niklas Ericson Forslund	Ordförande
Birgitta Wik	Kassör
Bojan Ralevic	Sekreterare
Stefan Bodin	Vicevärd
Ebba Wedin	Suppleant

Valberedning

Hedvig Sjöström, Oscar Ekstrand och Håkan Gustavsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Fredrik Agerson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-23. Beslut om nya stadgar, andra beslutet..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 1999-2000** ● Helkakling av badrum, nya vattenstammar (inte avloppsstammar).
- 2003** ● Yttertak (ny underlagspapp, läkt och taktegel).
- 2004** ● Nytt system för temperatur-/värmereglering.
- 2005** ● Nya badrumsfönster.
- 2007** ● Installation säkerhetsdörrar och postfack.
Ny cirkulationspump i undercentral.
Byte termostatventiler i lägenheterna.
- 2007-2008** ● Byte samtliga ventilationsaggregat.
- 2007-2009** ● Omdränering och grundisolering av källare samt renovering av gårdsmiljö, Torbjörngatan 6-12.
- 2009** ● Nya garageportar, samtliga varm- och kallgarage
- 2009-2010** ● Renovering av gårdsmiljö, Torbjörngatan 14-40.
- 2010** ● Tvättstugan lilla gården.
- 2012** ● Omdränering och grundisolering av baksidan huset Torbjörngatan 24-28 och gavel Torbjörngatan 22.
Ny trappa vid Torbjörngatan 22-24.
Ny kulvert för vattenledningar mellan stora och lilla gården.
- 2013** ● Nytt låssystem med nya låscylindrar till samtliga dörrar.
- 2015** ● Byte av samtliga kall- och varmcirkulationsvattenledningar i undercentral och källartak.
- 2017** ● Målning av samtliga fönsterbleck i föreningen.

- 2018** ● Nytt bokningssystem till föreningens gemensamma lokaler installerades.
- 2019** ● Renovering av samtliga balkonger samt byte av balkongplåtar.
- 2021** ● Renovering av portar samt dörrpartier vid entréer.
- 2022-2024** ● Stamrenovering
- 2023** ● Rengöring av frånluftskanaler i kök och badrum.
- 2025** ● Installation 6 laddplatser för elbil
Breddning av parkeringsplatser, ommålning av parkeringar, byte av elstolpar och plank
Ny värmeväxlare installerades

Avtal med leverantörer

Bredband	Telia Fibernät
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El och fjärrvärme	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Uppsala Fastighetstjänst
Lokalvård	Limpyo

Övrig verksamhetsinformation

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes 2023. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 10% från 1 januari 2025, på grund av ökade kostnader för bl.a uppvärmning, vatten och sophämtning. Samt för att öka amortering av föreningens lån, det i sin tur kommer på sikt medföra utrymme att låna pengar till kommande renoveringar som föreningen måste genomföra.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Information från styrelsen till medlemmarna publiceras i nyhetsbrev på kundsidan hos vår ekonomiska förvaltare Nabo. Information om föreningen finns på vår hemsida <https://hemsida.nabo.se/brf-torbjorn>.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 180 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 16. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 897 823	7 175 114	6 845 249	6 234 432
Resultat efter fin. poster	-1 418 719	-1 741 716	-813 194	-472 827
Soliditet (%)	3	5	8	11
Yttre fond	5 596 103	4 835 246	4 074 389	3 313 532
Taxeringsvärde	243 852 000	253 619 000	253 619 000	253 619 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	653	593	577	525
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,0	96,2	95,5	96,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 770	4 757	4 794	3 375
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 613	4 601	4 636	3 264
Sparande / kvm totalyta, kr	94	30	32	69
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	41	39	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	114	113	98	89
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	41	30	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	196	195	167	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	3,32	3,25	2,30
Räntekänslighet (%)	7,31	8,02	8,31	6,42

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 5% från 2026-02-01.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 123 300	-	-	1 123 300
Fond, yttre underhåll	4 835 246	-	760 857	5 596 103
Balanserat resultat	-1 149 421	-1 741 716	-760 857	-3 651 994
Årets resultat	-1 741 716	1 741 716	-1 418 719	-1 418 719
Eget kapital	3 067 408	0	-1 418 719	1 648 689

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 651 994
Årets resultat	-1 418 719
Totalt	-5 070 714

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	731 556
Att från yttre fond i anspråk ta	-416 050
Balanseras i ny räkning	-5 386 220
	-5 070 714

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	7 897 824	7 175 114
Övriga rörelseintäkter	3	19 974	3 415
Summa rörelseintäkter		7 917 798	7 178 529
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 032 933	-4 533 160
Övriga externa kostnader	9	-306 772	-284 261
Personalkostnader	10	-169 441	-154 559
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 131 515	-2 103 980
Summa rörelsekostnader		-7 640 661	-7 075 960
RÖRELSERESULTAT		277 137	102 569
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		118	253
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 695 974	-1 844 537
Summa finansiella poster		-1 695 856	-1 844 285
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 418 719	-1 741 716
ÅRETS RESULTAT		-1 418 719	-1 741 716

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	56 335 674	57 932 855
Markanläggningar	13	626 610	736 098
Maskiner och inventarier	14	157 761	164 728
Pågående projekt	15	0	177 768
Summa materiella anläggningstillgångar		57 120 045	59 011 449
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 120 045	59 011 449
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Innestående medel hos förvaltare	17	1 455 728	1 071 051
Övriga fordringar	16	33 879	4 270
Kund- och avgiftsfordringar		38 977	27 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	252 551	263 422
Summa kortfristiga fordringar		1 781 135	1 366 266
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 781 135	1 366 266
SUMMA TILLGÅNGAR		58 901 180	60 377 715

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 123 300	1 123 300
Fond för yttre underhåll		5 596 103	4 835 246
Summa bundet eget kapital		6 719 403	5 958 546
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 651 994	-1 149 421
Årets resultat		-1 418 719	-1 741 716
Summa ansamlad förlust		-5 070 714	-2 891 137
SUMMA EGET KAPITAL		1 648 689	3 067 408
Avsättningar			
Avsättningar		232 790	252 894
Summa avsättningar		232 790	252 894
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	32 530 006	33 852 101
Summa långfristiga skulder		32 530 006	33 852 101
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	23 003 672	21 538 993
Leverantörsskulder		238 034	572 422
Skatteskulder		37 249	13 599
Övriga kortfristiga skulder		19 022	16 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 191 718	1 064 113
Summa kortfristiga skulder		24 489 695	23 205 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 901 180	60 377 715

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	277 137	102 569
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 131 515	2 103 980
	2 408 652	2 206 549
Erhållen ränta	118	253
Erlagd ränta	-1 708 461	-1 824 367
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	700 309	382 434
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 192	39 896
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-187 913	-71 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten	482 204	350 534
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-240 111	-285 853
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-240 111	-285 853
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-357 416	-424 843
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	142 584	-424 843
ÅRETS KASSAFLÖDE	384 677	-360 162
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 071 051	1 431 213
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 455 728	1 071 051

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torbjörn 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.

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	1,20 %
Stamledning Värme	1,66 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Styr och övervakning	15,00 %
Stamledning VA	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,10 - 5,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Installationer	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	7 423 884	6 749 208
Årsavgifter, lokaler	175 656	159 684
Hysesintäkter, p-platser	279 754	258 041
El	9 172	0
Övriga intäkter	9 358	8 181
Summa	7 897 824	7 175 114

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	3
Övriga intäkter	19 971	2 038
Övriga rörelseintäkter	0	1 374
Summa	19 974	3 415

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	579 479	553 892
Städning	141 648	141 648
Besiktning och service	159 927	144 136
Övrigt	61 834	75 952
Snöskottning	39 606	28 879
Summa	982 494	944 508

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	22 630	22 244
Bostäder VVS	0	29 461
Tvättstuga	11 217	8 663
Trapphus/port/entr	18 000	8 750
Dörrar och lås/porttele	29 866	34 291
Övriga gemensamma utrymmen	10 155	0
VA	18 318	3 337
Värme	0	7 683
Ventilation	35 317	160 998
Fönster	0	9 332
Garage och p-platser	6 937	7 332
Försäkringsärende/vattenskada	193 583	0
Summa	346 024	292 090

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	108 750	0
Garage och p-platser	307 300	0
Summa	416 050	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	456 948	489 240
Uppvärmning	1 368 767	1 362 244
Vatten	538 089	494 421
Sophämtning	149 171	225 506
Summa	2 512 975	2 571 411

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	130 784	111 722
Bredband/Kabeltv	394 034	386 749
Fastighetsskatt	250 572	226 680
Summa	775 390	725 151

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	62 063	23 223
Övriga förvaltningskostnader	69 939	52 799
Revisionsarvoden	32 250	36 250
Ekonomisk förvaltning	136 832	131 908
Konsultkostnader	5 688	40 081
Summa	306 772	284 261

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	79 112	73 773
Övriga arvoden	2 300	0
Löner, tjänstemän	57 785	54 600
Sociala avgifter	30 244	26 186
Summa	169 441	154 559

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 695 969	1 844 537
Övriga räntekostnader	5	0
Summa	1 695 974	1 844 537

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 029 994	79 036 244
Årets inköp	355 879	-6 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 385 873	79 029 994
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 097 139	-19 165 427
Årets avskrivning	-1 953 060	-1 931 712
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 050 199	-21 097 139
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 335 674	57 932 855
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	133 443 000	128 189 000
Taxeringsvärde mark	110 409 000	125 430 000
Summa	243 852 000	253 619 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 189 799	2 189 799
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 189 799	2 189 799
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 453 701	-1 344 213
Årets avskrivning	-109 488	-109 488
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 563 189	-1 453 701
Utgående restvärde enligt plan	626 610	736 098

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	775 649	733 718
Årets inköp	62 000	108 805
Utrangering		-66 154
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	837 649	775 649
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-610 921	-614 295
Årets avskrivning	-68 967	3 374
Utgående ackumulerad avskrivning	-679 888	-610 921
Utgående restvärde enligt plan	157 761	164 728

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	177 768	0
Årets investeringar	720 464	544 644
Omfört till Byggnad	-898 232	-366 876
Summa pågående arbeten	0	177 768

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 772	4 270
Skattefordringar	29 107	0
Summa	33 879	4 270

NOT 17, INNESTÅENDE MEDEL HOS FÖRVALTARE

	2025-12-31	2024-12-31
Nabo Klientmedelskonto	1 455 714	1 071 051
Borgo	15	1
Summa	1 455 728	1 071 051

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 126	97 711
Försäkringspremier	132 840	130 784
Förvaltning	36 585	34 927
Summa	252 551	263 422

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-06-01	3,03 %	6 069 679	6 069 679
Stadshypotek	2028-04-30	3,81 %	2 204 922	2 229 838
Stadshypotek	2027-09-30	2,62 %	900 000	910 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,59 %	2 610 000	2 670 000
Stadshypotek	2027-03-01	2,06 %	9 775 000	9 835 000
Stadshypotek	2028-07-30	2,83 %	9 805 000	9 865 000
Stadshypotek	2026-07-30	3,25 %	4 902 500	4 932 500
Stadshypotek	2028-03-01	3,89 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2026-03-23	2,59 %	8 779 077	8 879 077
Stadshypotek	2026-03-10	2,59 %	487 500	
Summa			55 533 678	55 391 094
Varav kortfristig del			23 003 672	21 538 993

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 684 098 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	144 144	2 410
Städning	11 804	11 804
El	39 682	45 472
Uppvärmning	179 539	180 596
Utgiftsräntor	156 855	169 342
Förutbetalda avgifter/hyror	659 694	654 489
Summa	1 191 718	1 064 113

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 944 400	55 944 400

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Uppsala

Birgitta Wik
Kassör

Bojan Ralevic
Sekreterare

Christian Dunmark
Vice ordförande

Niklas Ericson Forslund
Ordförande

Stefan Bodin
Vicevärd

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

Fredrik Agerson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 09:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 18:26

DOCUMENT ID:

SkeH4r7H6Zg

ENVELOPE ID:

SJr4HmrpbG-SkeH4r7H6Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Torbjörn, 717600-2322 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

540c9e5f95f61ada6cb81e86e8ed697211e3c3a97ed69e
9eef94bc9bd89127c3667b6f09677a263401bd6e0c340f
20767368d26695355ca7e67cb711303080b6

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. STEFAN BODIN stebo@outlook.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 19:34 21.04.2026 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.142
2. BIRGITTA WIK wik.birgitta@telia.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 20:26 21.04.2026 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.224.195
3. PIERRE CHRISTIAN DUN MARK christian@dunmark.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 07:21 21.04.2026 20:13	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.42.10
4. KARL NIKLAS MIKAEL ERI CSON FORSLUND niklas.ericson-forslund@u ppsala.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 18:00 22.04.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.88.45
5. BOJAN RALEVIC bojan.ralevic@hotmail.co m	 Signed Authenticated	22.04.2026 18:00 22.04.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
6. Kjell Fredrik Agerson frag@fbrevision.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 09:47 23.04.2026 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.192.217

* 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 Torbjörn

Org.nr 717600-2322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torbjörn för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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.

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 de 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. De 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torbjörn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Agerson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 09:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 18:26

DOCUMENT ID:

HJXBVH7STZe

ENVELOPE ID:

H1rVrQSTWg-HJXBVH7STZe

DOCUMENT NAME:

RB 2617 Bostadsrättsföreningen Torbjörn 250101-2512

31.pdf

3 pages

SHA-512:

c55f1dbdd96d8af4bd3fefdccf579f8b57ef1cf451ff44741

3325bc0788241917d8e725fbb6a2b5523e4dcecf12acb5

4cb7d3c6bb4278f19419579a87ffd930b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Fredrik Agerson	Signed	23.04.2026 09:46	eID	Swedish BankID
frag@fbrevision.se	Authenticated	23.04.2026 09:46	Low	IP: 194.103.192.217

* 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



PAES
sealed