

2025
ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsförening
Torget i Enköping



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Torget med säte i Enköping org.nr. 717000-0355 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1933. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
CENTRUM 24:8	1934-01-10	1934

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	428
10	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 020
Totalt 14 objekt		1 448

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 3 rok, 6 st 4 rok och 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Therése Pauline Bäck	Ordförande
Ingabritt Säll	Ledamot
Sune Spångberg	Ledamot
Jenny Hartzell	Ledamot
Christina Aminder	Suppleant
Kristina Berggren	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Sune Spångberg samt suppleanterna Christina Aminder och Kristina Berggren.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit BoRevision i Sverige AB med Lizette Söderdahl som revisor och Cornelia Gustafsson som revisorsuppleant.

Valberedning har varit Linda Vahlsten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 823 043 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 63 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 51 930 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Föreningen har avtal med följande leverantörer:
Yttre fastighetsskötsel - Tabastlund Mark & Trädgård
Ekonomisk förvaltning - HSB Uppsala
Servicekontrakt för hissar - Kone Hissar AB
Elhandel - Fortum AB
Elnät - Eon Energi
Fjärrvärme - Ena Energi
Städning - Anställd
Fastighet och Fullvärdesförsäkring - Länsförsäkringar
Kabel TV - Tele 2
Sophämtning - Vafab

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Plåtarbete på tak
2021	Ny avhårdare i källaren
2021	Omfördelning av bil och parkeringsplaster
2020	Stamreovering
2020	Besiktning och fuktmetning OCAB
2020	Markiser har installerats
2019	Energideklaration
2019	OVK-besiktning
2019	Stamspolning
2019	Ny armatur i A-uppgången
2019	Nya markiser
2018	Byte av tvättmaskin
2018	Renovering, byte motorvärmare och timer
2018	Balkonger
2017	Byte av värmväxlare
2017	Byte av markiser till samtliga lägenheter
2017	Byte av kodläsare till grind och portar
2017	Igensättning av källarfönster
2016	Översyn hissar, reparation avhårdare mm
2015	Inskoning skorstenar målning fönsterkarmar 2015 i butikerna, besiktning av radiatorer, renovering av hissmotor samt byte av matta i hiss A, statusbesiktning av fastigheten
2014	Takfönster utbytt
2014	En markis utbytt, affärsinnehavare
2014	Dusch installerad i källaren
2014	Fuktskador
2013	Lagat brunn, avhärningsfilter, telefon i hiss
2011	Byte av tak
2010	Byte av takvärme
2025	Målning av butiksfönster mot torggatan gjordes
2025	Uppdaterade larmtelefonen i hissarna
2025	OVK besiktning & balkongbesiktning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Målning av trapphusfönster
Stambyte i B-trappuppgången
Uppdatera värmesystemet
Installera blippar på motorvärmare alt installera laddstolpar

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 13 och vid räkenskapsårets slut uppgick det till 17.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	54	31	48	36	292
Skuldsättning, kr/kvm	4 483	4 555	4 691	4 741	4 772
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 483	4 555	7 258	7 335	6 700
Räntekänslighet, %	5	6	11	7	12
Energikostnad, kr/kvm	286	255	217	215	225
Årsavgifter, kr/kvm	838	783	668	639	622
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	99
Totala intäkter, kr/kvm	838	783	690	780	646
Nettoomsättning, tkr	1 213	1 134	986	1 114	922
Resultat efter finansiella poster, tkr	-81	-115	-32	-68	21
Soliditet, %	-55	-51	0	0	0

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga drifts- och räntekostnader under räkenskapsåret. Föreningens avskrivningar uppgår till 107 896 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt vid räkenskapsårets utgång. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 54 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7% fr.o.m. 2025-01-01 samt med ytterligare 7% fr.o.m. den 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	154 975	0	0	154 975
Kapitaltillskott/extra insats, kr	33 302	0	0	33 302
Underhållsfond, kr	808 613	0	14 430	823 043
S:a bundet eget kapital, kr	996 890	0	14 430	1 011 320
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 182 286	-114 751	-14 430	-3 311 467
Årets resultat, kr	-114 751	114 751	-81 180	-81 180
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 297 037	0	-95 610	-3 392 647
S:a eget kapital, kr	-2 300 147	0	-81 180	-2 381 327

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 51 570 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 311 467
Årets resultat, kr	-81 180
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 392 647

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-63 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	51 930
Balanseras i ny räkning, kr	-3 403 717

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 213 232	1 133 939
Summa Rörelseintäkter		1 213 232	1 133 939
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-851 656	-848 123
Övriga externa kostnader	Not 4	-44 791	-30 903
Personalkostnader	Not 5	-55 425	-56 773
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-107 896	-107 896
Summa Rörelsekostnader		-1 059 767	-1 043 695
Rörelseresultat		153 465	90 245
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		341	1 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-234 985	-206 370
Summa Finansiella poster		-234 644	-204 996
Resultat efter finansiella poster		-81 180	-114 751
Resultat före skatt		-81 180	-114 751
Årets resultat		-81 180	-114 751

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	3 476 007	3 583 903
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 476 007	3 583 903
Summa Anläggningstillgångar		3 476 007	3 583 903

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	638 649	637 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	37 509	23 437
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		676 177	661 229

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	144 443	289 071
<i>Summa Kassa och bank</i>		144 443	289 071
Summa Omsättningstillgångar		820 620	950 300

Summa Tillgångar		4 296 627	4 534 203
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	139 277	139 277
Reservfond	49 000	49 000
Fond för yttre underhåll	823 043	808 613
Summa Bundet eget kapital	1 011 320	996 890

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 311 467	-3 182 286
Årets resultat	-81 180	-114 751
Summa Ansamlad förlust	-3 392 647	-3 297 037

Summa Eget kapital

-2 381 327 **-2 300 147**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 490 991	6 594 995
Leverantörsskulder		55 735	67 548
Skatteskulder		-14 642	-16 242
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	10 731	2 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	135 139	185 828
Summa Kortfristiga skulder		6 677 954	6 834 350

Summa Skulder

6 677 954 **6 834 350**

Summa Eget kapital och skulder

4 296 627 **4 534 203**

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-312024-01-01
2024-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 153 465 90 245

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 107 896 107 896

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 107 896 107 896

Erhållen ränta 341 1 375

Erlagd ränta -240 587 -206 714

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 21 114 -7 199*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 10 805 -1 659

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -46 790 56 736

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -35 985 55 077**Kassaflöde från den löpande verksamheten** -14 870 47 879**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -104 004 -104 004

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -104 004 -104 004**Årets kassaflöde** -118 874 -56 125**Likvida medel vid årets början** 916 343 972 469**Likvida medel vid årets slut** 797 469 916 343

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter*	758 868	709 236
	Årsavgifter lokaler	454 368	424 644
	Övriga primära intäkter	-4	59
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 213 232	1 133 939
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 213 232	1 133 939

*I årsavgiften ingår värme, vatten och sophämtning.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel mm. *	-136 256	-126 327
	Snö och halk-bekämpning	-14 219	-45 069
	Reparationer	-100 791	-108 525
	Planerat underhåll	-51 930	-51 570
	El	-52 813	-49 422
	Uppvärmning	-265 990	-246 897
	Vatten	-95 552	-73 273
	Sophämtning	-24 742	-41 946
	Fastighetsförsäkring	-30 157	-27 788
	Kabel-TV och bredband	-29 697	-29 395
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-49 510	-47 910
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-851 656	-848 123

* I posten ingår fastighetsskötsel, serviceavtal, besiktningkostnader och förbrukningsmaterial.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-945	0
	Administrationskostnader	-3 478	-10 074
	Extern revision	-19 848	-12 469
	Föreningsverksamhet	-3 316	-3 152
	Övriga förvaltningskostnader	-17 203	-5 208
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-44 791	-30 903
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-1 176	0
	Löner och övriga ersättningar	-45 120	-43 200
	Sociala avgifter	-9 129	-13 573
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-55 425	-56 773
	Föreningen har en anställd personal.		
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-107 896	-107 896
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-107 896	-107 896
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-234 160	-205 650
	Övriga räntekostnader	-825	-720
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-234 985	-206 370

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 366 366	4 366 366
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 214 782	1 214 782
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	5 581 148	5 581 148
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 997 245	-1 889 349
	Årets avskrivningar	-107 896	-107 896
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-2 105 141	-1 997 245
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 476 007	3 583 903
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 200 000	8 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 355 000	2 238 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 825 000	4 335 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	872 000	923 000
	<i>Summa</i>	16 252 000	15 896 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 875 000	6 875 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 875 000	6 875 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	653 026	627 272
	Övriga fordringar	-14 377	10 520
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	638 649	637 792
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	29 335	14 390
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 174	9 047
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	37 509	23 437

Not 11 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Sparbanken i Enköping 144 443 289 071

Summa Kassa och bank **144 443** **289 071****Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sparbanken i Enköping	2,94%	2026-09-30	2 040 000	60 000
Sparbanken i Enköping	3,00%	2026-09-30	2 450 000	0
Sparbanken i Enköping	3,15%	2026-09-30	1 000 991	44 004
Sparbanken i Enköping	3,15%	2026-09-30	1 000 000	0
			6 490 991	104 004

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 6 490 991

Kortfristig del 6 490 991

Nästa års amortering uppgår till 104 004 kr. Den genomsnittliga räntan är 3,06 %. Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 520 020 kr.

Not 13 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Källskatt 1 549 2 221

Övriga kortfristiga skulder 9 182 0

Summa Övriga skulder **10 731** **2 221****Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter 79 527 87 338

Upplupna räntekostnader 167 5 769

Övriga upplupna kostnader 55 445 92 721

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **135 139** **185 828**

Årsredovisningens **innehåll** blev fastställt 2026-03-25

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Enköping, datum enligt digital signering

Therése Pauline Bäck
Ingabritt Säll
Sune Spångberg
Jenny Hartzell

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Torget, org.nr. 717000-0355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torget 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 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 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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Torget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Therése Pauline Bäck

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 12:57:22



Sune Spångberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 10:57:47



Ingabritt Säll

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 17:33:02



Jenny Hartzell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 14:48:44



Lizette Söderdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 15:58:49



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Torget signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lizette Söderdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 15:54:12



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

