



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Torkladan

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torkladan 4	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträtten kan tidigast sägas upp 2032-01-01 och löper därefter i tidsperioder om 40 år. Avgälden gäller i perioder om 10 år, nuvarande avgäldsperiod går ut och omförhandlas den 2032-01-01. Avgäld utgår i dagsläget med särskild nedsättning och uppgår 2024 till 134 300 kronor och 2025 till 144 500 kronor. Från 2026-01-01 fram till nästa omförhandling är avgälden 154 800 kronor.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1936.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 129 kvm och 5 lokaler om 221 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 381 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Isak Mattias Engström	Ordförande
Alexi Ramskog	Styrelseledamot
Elin Helena Enström	Styrelseledamot
Frida Sjögren	Styrelseledamot
Nils Nilsson Dammert	Styrelseledamot
Helena Bill	Suppleant

### Valberedning

Emma Wernius  
Vilhelm Dhejne  
Per Strömbäck

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Carina Toresson Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 1992 ● Rörstambyte - Osäkert om alla stammar är bytta
- 2004 ● Fönstermålning
- 2005 ● Säkerhetsdörrar till lägenheterna installerade  
Bergvärme
- 2006 ● Ventilationssystem
- 2009 ● Tak- och skorstensrenovering  
Totalrenovering av tvättstuga
- 2012 ● Fasadrenovering - Även renoverat fönster och delar av taket.  
Asfalterat gångväg på framsidan av huset
- 2013-2014 ● Nytt kök i lokal. LukoELitmontage  
OVK - Installation av fönsterventiler, rensning av luftkanaler mm.
- 2014 ● Installation av elementtermostater - Alla element har försetts med termostater  
Åtgärdat fuktskadad vägg i lokal  
Balkongbyggnation - Element har flyttats eller bytts ut.  
Service av bergvärmepump  
Trädfällning - Tagit ner den stora Lönnen på framsidan
- 2015 ● Radonmätning - Utan anmärkning

- 2016** ● Entréportar - 2 nya
- 2017** ● Stamspolning - Spolning av samtliga avloppsstammar
- 2019** ● Målning - Cykelrum och undercentral  
Trädgårdsmöbler - Inköp av nya möbler till uteplats  
Gallergrind - Grind till källaringång installerad  
Stamspolning - Spolning stam, (port nr 30)  
Matavfallssortering - Hämtning av matrester 2ggr/v införd
- 2020** ● Säkerhetsdetaljer tak - Snörasskydd, fästen för säkerhetslina mm monterat  
Skadedjursfälla i källaren - Fast installation och serviceavtal tecknas med Anticimex  
Kontroll och rengöring av takpannor - Mossa och övrig beläggning borttagen  
Stamspolning - Delar av källarens stammar  
Bergvärmeanläggning - Service utförd  
Expansionskärl - Utbytt  
Brandskydd genomgånget och uppdaterat - Brandvarnare och brandsläckare utbytt, serviceavtal tecknat
- 2021** ● Bergvärmeanläggning - Service utförd  
Ventilation - Kartläggning av ventilationskanalerna i huset samt upprättande av åtgärdsplan  
Ljusarmaturer - Nya ljusarmaturer i tidsenlig anda monterade i båda trapphusen
- 2022** ● OVK - Åtgärder samt besiktning av lokaler och lägenheter. Godkänd
- 2022-2023** ● Utredning angående Värme - Värmesystem ses över
- 2023** ● Renovering av undercentral  
Ny ventilation till 2 lokaler - Åtgärd för godkänd OVK  
Injustering av värmesystem  
Vattenmätare - Ny vattenmätare för fastigheten  
Byte av portkodsläsare  
Ny bergvärmepump  
Omläggning av tak
- 2023-2024** ● Utredning av självdragsventilationen i fastigheten (påbörjat)
- 2024** ● Fönster målning utsida
- 2025** ● Stamspolning - Delar av källarens stammar

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Tvättstuga - Byte av maskinpark  
Trapphus ytskikt - Målning, polering stengolv, postboxar, namnskyltar mm.
- 2027** ● Spolning av avloppsstammar

### Avtal med leverantörer

Anticimex	Skadedjursförsäkring inkl. smart avloppsfälla
Ellevio AB (publ)	Elavtal
Fastighetsägarna	Fastighetskötsel och drift
Fastighetsägarna	Fastighetsrådgivning
Prezero	Sophantering
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Stockholm Stad	Tomrättsavgäld
Tele2 (tidigare Comhem)	TV

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under 2025 genomfördes ingen avgiftshöjning. Styrelsen fattade under året beslut om en avgiftshöjning om 5 % från och med 2026-01-01, i syfte att långsiktigt säkerställa föreningens ekonomi.

#### Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har föreningens hyresgäst Svenska UMTS Nät AB sagt upp sitt hyresavtal. Avtalet löper till och med december 2025 och upphör därefter.

#### Övriga uppgifter

Styrelsen har under året fortsatt utreda möjligheten för medlemmar att exploatera delar av vinden. Arbetet fortgår under 2026 tillsammans med anmälda intressenter.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 197 941	1 204 724	1 134 197	1 128 101
Resultat efter fin. poster	-305 337	-710 815	-2 156 285	-241 329
Soliditet (%)	73	74	74	89
Yttre fond	1 025 519	1 014 128	1 853 774	1 526 820
Taxeringsvärde	46 499 000	37 431 000	37 431 000	37 431 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	758	745	727	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,4	69,8	68,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 367	3 405	3 447	1 255
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 753	2 784	2 818	1 027
Sparande / kvm totalyta, kr	6	10	-81	125
Elkostnad / kvm totalyta, kr	160	211	213	224
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	44	46	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	221	255	259	247
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,95	4,56	3,17	-
Räntekänslighet (%)	4,44	4,57	4,74	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för 2025 ett negativt resultat om -305 337 kr (-710 815 kr föregående år). Förbättringen jämfört med 2024 förklaras främst av lägre underhållskostnader.

Årets kassaflöde uppgår till -159 900 kr. Soliditeten är fortsatt stark (73 %) och skuldsättningen per kvm har minskat ytterligare. Den genomsnittliga skuldräntan har sjunkit under året.

Styrelsen arbetar löpande med kostnadskontroll och intäktsoptimering. Möjligheten att exploatera delar av råvinden utreds fortsatt. Ett eventuellt genomförande kan stärka föreningens kapital och framtida kassaflöde,

men några beslut är ännu inte fattade. Styrelsens samlade bedömning är att föreningen har goda förutsättningar att successivt förbättra kassaflöde och sparandekvot kommande år.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	10 901 861	-	-	10 901 861
Upplåtelseavgifter	2 295 136	-	-	2 295 136
Fond, yttre underhåll	1 014 128	-461 626	473 017	1 025 519
Kapitaltillskott	1 960 276	-	-	1 960 276
Balanserat resultat	-3 728 489	-249 189	-473 017	-4 450 695
Årets resultat	-710 815	710 815	-305 337	-305 337
<b>Eget kapital</b>	<b>11 732 097</b>	<b>0</b>	<b>-305 337</b>	<b>11 426 759</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 977 678
Årets resultat	-305 337
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-473 017
<b>Totalt</b>	<b>-4 756 032</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	48 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 708 032</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 197 941	1 204 724
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 197 941</b>	<b>1 204 724</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-876 286	-1 295 615
Övriga externa kostnader	8	-158 330	-161 358
Personalkostnader	9	-59 134	-39 435
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-265 968	-262 439
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 359 717</b>	<b>-1 758 847</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-161 776</b>	<b>-554 123</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 529	20 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-151 090	-177 255
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-143 561</b>	<b>-156 692</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-305 337</b>	<b>-710 815</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-305 337</b>	<b>-710 815</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	11, 17	14 441 393	14 707 361
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 441 393</b>	<b>14 707 361</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 441 393</b>	<b>14 707 361</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		86 809	29 370
Övriga fordringar	13	979 360	1 135 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	76 136	53 886
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 142 305</b>	<b>1 218 312</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 000	1 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 143 305</b>	<b>1 219 312</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 584 698</b>	<b>15 926 673</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 157 273	15 157 273
Fond för yttre underhåll		1 025 519	1 014 128
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 182 792</b>	<b>16 171 401</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 450 695	-3 728 489
Årets resultat		-305 337	-710 815
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 756 032</b>	<b>-4 439 304</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 426 759</b>	<b>11 732 097</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	1 960 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 960 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 801 458	1 884 699
Leverantörsskulder		36 248	61 494
Skatteskulder		3 887	3 952
Övriga kortfristiga skulder		31 733	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	284 613	284 431
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 157 939</b>	<b>2 234 576</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 584 698</b>	<b>15 926 673</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-161 776</b>	<b>-554 123</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	265 968	262 439
	<b>104 192</b>	<b>-291 684</b>
Erhållen ränta	7 529	20 563
Erlagd ränta	-153 031	-184 602
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-41 310</b>	<b>-455 723</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 893	-52 923
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 545	-91 664
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-116 659</b>	<b>-600 310</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-43 241	-46 988
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-43 241</b>	<b>-46 988</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-159 900</b>	<b>-647 298</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 116 845</b>	<b>1 764 143</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>956 945</b>	<b>1 116 845</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Torkladan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 4,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	855 309	840 894
Hysesintäkter lokaler	302 895	297 436
Hysesintäkter garage	27 800	27 800
Deb. fastighetskatt	2 088	2 088
Dröjsmålsränta	0	450
Pantsättningsavgift	2 352	4 011
Överlåtelseavgift	4 410	7 165
Administrativ avgift	882	980
Andrahandsuthyrning	2 205	23 900
<b>Summa</b>	<b>1 197 941</b>	<b>1 204 724</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	46 064	43 956
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 348	19 871
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 469	0
Larm och bevakning	0	5 262
Städning enligt avtal	63 756	60 840
Städning utöver avtal	0	2 438
Sotning	0	26 125
Besiktningar	5 095	0
Brandskydd	2 843	2 500
Myndighetstillsyn	2 250	0
Gårdkostnader	430	5 608
Gemensamma utrymmen	603	0
Snöröjning/sandning	24 572	50 376
Serviceavtal	5 063	0
Fordon	0	100
Förbrukningsmaterial	75	200
<b>Summa</b>	<b>158 568</b>	<b>217 276</b>

## NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	3 760	0
Dörrar och lås/porttele	12 538	0
VVS	33 004	22 082
Ventilation	24 087	0
Elinstallationer	2 450	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 469	29 706
<b>Summa</b>	<b>78 308</b>	<b>51 788</b>

### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	6 875	0
Fönster	41 125	461 626
<b>Summa</b>	<b>48 000</b>	<b>461 626</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	220 405	290 939
Vatten	84 774	61 244
Sophämtning/renhållning	30 877	30 911
<b>Summa</b>	<b>336 056</b>	<b>383 094</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 806	20 896
Skadedjursförsäkring	14 502	0
Tomträttsavgäld	144 500	100 725
Kabel-TV	9 180	6 780
Fastighetsskatt	54 366	53 430
<b>Summa</b>	<b>255 354</b>	<b>181 831</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	1 765	6 976
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 738
Revisionsarvoden extern revisor	18 838	17 125
Fritids och trivselkostnader	789	888
Föreningskostnader	13 946	8 842
Förvaltningsarvode enl avtal	98 789	94 254
Överlåtelsekostnad	6 174	10 030
Pantsättningskostnad	3 528	6 020
Korttidsinventarier	904	0
Administration	2 805	4 791
Konsultkostnader	0	5 013
Bostadsrätterna Sverige	5 020	0
Föreningsavgifter	5 773	5 681
<b>Summa</b>	<b>158 330</b>	<b>161 358</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	44 999	30 000
Arbetsgivaravgifter	14 135	9 435
<b>Summa</b>	<b>59 134</b>	<b>39 435</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	151 090	176 313
Dröjsmålsränta	0	942
<b>Summa</b>	<b>151 090</b>	<b>177 255</b>

### NOT 11, BYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	18 313 945	18 313 945
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>18 313 945</b>	<b>18 313 945</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 606 584	-3 344 145
Årets avskrivning	-265 968	-262 439
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 872 552</b>	<b>-3 606 584</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>14 441 393</b>	<b>14 707 361</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	26 299 000	14 831 000
Taxeringsvärde mark	20 200 000	22 600 000
<b>Summa</b>	<b>46 499 000</b>	<b>37 431 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	118 839	118 839
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>118 839</b>	<b>118 839</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-118 839	-118 839
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-118 839</b>	<b>-118 839</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	23 415	19 211
Transaktionskonto	109 482	150 659
Borgo räntekonto	846 463	965 186
<b>Summa</b>	<b>979 360</b>	<b>1 135 056</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	22 445	5 020
Förutbet försäkr premier	11 176	10 446
Förutbet kabel-TV	3 815	2 295
Förutbet tomträttsavgäld	38 700	36 125
<b>Summa</b>	<b>76 136</b>	<b>53 886</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Handelsbanken			0	752 569
Handelsbanken	2026-12-01	2,99 %	600 130	612 130
Handelsbanken			0	500 000
Handelsbanken	2026-10-30	4,50 %	1 960 000	1 980 000
Stadshypotek AB	2026-02-05	3,10 %	741 328	
Stadshypotek AB	2026-03-23	3,10 %	500 000	
<b>Summa</b>			<b>3 801 458</b>	<b>3 844 699</b>
Varav kortfristig del			3 801 458	1 884 699

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 641 458 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**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	5 261	0
Uppl kostn el	22 764	31 280
Uppl kostn räntor	12 607	14 548
Uppl kostn vatten	10 320	9 013
Uppl kostnad Sophämtning	4 883	4 334
Uppl kostnad arvoden	30 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 426	9 426
Förutbet hyror/avgifter	189 352	185 830
<b>Summa</b>	<b>284 613</b>	<b>284 431</b>

#### **NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	8 700 000	8 700 000

#### **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Stockholm

---

Alexi Ramskog  
Styrelseledamot

---

Elin Helena Enström  
Styrelseledamot

---

Frida Sjögren  
Styrelseledamot

---

Isak Mattias Engström  
Ordförande

---

Nils Nilsson Dammert  
Styrelseledamot

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

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.04.2026 14:16

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 07.04.2026 10:39

**DOCUMENT ID:**

r1ZTGHG2Ze

**ENVELOPE ID:**

r1l6frM3WI-r1ZTGHG2Ze

**DOCUMENT NAME:**

Brf Torkladan, 769606-3226 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

20 pages

**SHA-512:**

4bb99de400226ce96babae7b45baf36ed6a9cf2987afd4

51049eeae63d41032b9f9222feafff29ed798b25a8955b3

855cb36deb6a7d05fc339fa2ae148ba9cd7

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. Isak Mattias Engström isak.e82@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 10:40 07.04.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.79
2. NILS NILSSON DAMMERT nils.dammert@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 11:54 07.04.2026 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.10.225
3. ALEXI RAMSKOG alexiramskog@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 18:55 07.04.2026 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.14.194
4. FRIDA SJÖGREN frida.sjogren@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:36 07.04.2026 19:35	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. ELIN HELENA ENSTRÖM enstromelin@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:29 07.04.2026 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.76.50
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 14:16 08.04.2026 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.211.180

\* 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  
Torkladan, org.nr 769606-3226.

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Torkladan för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-  
berättelsen 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 god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut  
har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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 BRF  
Torkladan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.04.2026 14:17

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 07.04.2026 10:39

**DOCUMENT ID:**

SygpfSf3-e

**ENVELOPE ID:**

rJeTfSGh-e-SygpfSf3-e

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Torkladan 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

12603ff3f4e1059657866efb0f654b270cf123b9079efc4c  
1cc75fc020a139ea74a2a542d940c251e775fabcd201236  
92b3b4338c9112bc960b5608fd9a04d845

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	08.04.2026 14:17	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	08.04.2026 14:16	Low	IP: 2.69.211.180

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed