

## **BRF TOR**

### **KALLELSE**

till årsmöte/ordinarie föreningsstämma torsdag den 16 april kl 18.00 i  
gemensamma samlingslokalen

### **DAGORDNING**

1. Årsmötets öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. Val av ordförande och sekreterare för mötet
4. Val av två justeringsmän
5. Fråga om kallelse behörigen skett
6. Styrelsens förvaltningsberättelse för 2025
7. Revisorernas berättelse för 2025
8. Fastställande av Resultat- och balansräkning
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Val av styrelse och suppleanter
11. Fastställande av budget för 2026
12. Övriga frågor
13. Avslutning

**ÅRSREDOVISNING FÖR**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TOR**

**775500-1959**

**RÄKENSKAPSÅRET**

**2025**

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tor får härmed avge följande berättelse för föreningens verksamhet för år 2025.

Under 2025 har styrelsen genomfört 5 st möten där verksamhetsfrågor behandlats.

Under 2025 har vi haft fokus på att jobba med att bibehålla god ekonomi, underhålla har samt reparera akuta skador.

Under året har åtgärder gjorts för att minska vattenkostnaden i föreningen, dessa åtgärder har minskat kostnaden med ca 15 000 kr på årsbasis.

Elkostnaden är den enskilt största kostnaden för föreningen och där har vi börjat titta på lösningar som kan över tid minska våra kostnader.

Vi konstaterar att det fortsatt finns ett behov av investeringar under kommande år 2026–2029. Under 2025 genomfördes en hyreshöjning på 8%, den hyreshöjningen genomfördes för att vi finansiellt ska kunna investeringar och ökade kostnader generellt.

Mest akut är grävning av ny el-service och byte av el-central under 2026.

Sedan följer ett antal åtgärder på behovslistan:

- Renovering av balkonger, trasiga balkongdörrar, målning av balkonger
- bygga ett bättre utrymme för soptunnor
- installera ett nytt låsningssystem för entrédörrar
- installera snörasskydd vid vissa balkonger
- renovering av fasad, puts som släppt
- Tak över trappnedgångar
- Svag värme vid extrem kyla
- Installation av solceller/ batterier för minskad elkostnad

Om åtgärderna kan fördelas över en period av 3 – 5 år kan ett eventuellt lånebehov undvikas. Om föreningen snabbt vill åtgärda ovan nämnda delar kommer föreningen att behöva låna pengar,

Den nya budgeten för 2026 tar höjd för byte av elservice och elcentral samt diverse mindre underhållsåtgärder.

Styrelse

Ulf Borbos, ordförande

Ann-Christine From, Vice ordförande

Birgitta Lindfors

Ulla-Britt Karlsson

Anita Karlsson/Forsberg

Suppleant

Sofia Berglund (avsagt sig uppdraget under året)

16

Revisorer

Birgitta Osmund/Eriksson

Trappstädning

Birgitta Lindfors

Ekonomi

Uppgifter om taxeringsvärde återfinns på balansräkningen. Beträffande den ekonomiska ställningen i övrigt hänvisas till resultat- och balansräkning Styrelsen föreslår att årets underskott balanseras i ny räkning.



**Bostadsrättsföreningen TOR**  
**Org. Nr 775500-1959**

2 (10)

Beträffande den ekonomiska ställningen i övrigt hänvisas till Resultat- och Balansräkning.  
Föreningen har sitt säte i Torsåker.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning                   | 796           | 754           | 754           | 758           |
| Resultat efter finansiella poster | 151           | -143          | -239          | -198          |
| Soliditet(%)                      | <b>23,57%</b> | <b>14,92%</b> | <b>16,75%</b> | <b>26,00%</b> |

**Förändring av eget kapital**

|                                                                                 | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Reserv<br/>fond</b> | <b>Fond för<br/>yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>Resultat</b> | <b>Årets<br/>Resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                                                      |                              | 0                      | 131949                                  | 143419                         | -142865                   | <b>132503</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat:<br>Reservering:<br>Årets Resultat |                              |                        |                                         |                                |                           |               |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>                                              |                              |                        | 128031                                  | 286285                         | 151350                    | <b>565666</b> |

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stpende vinstmedel (kronor):

|                                             |               |
|---------------------------------------------|---------------|
| Balanserad vinst                            | 143420        |
| årets vinst                                 | 151350        |
|                                             | <b>294770</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | <b>294770</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande Resultat- och balansräkning med noter.

U/b

**Bostadsrättsföreningen TOR**  
**Org. Nr 775500-1959**

3 (10)

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                            | <b>Not</b> | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|---------------------------------------------------|------------|----------------|----------------|
| <b>Rörelseintäkter m m.</b>                       |            |                |                |
| Årsavgifter                                       |            | 820718         | 767984         |
| Hysesrabatter, skötsel                            | 3          | -30000         | -30274         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 11728          | 15666          |
| Outhyrda lokaler                                  |            | -6366          | 0              |
| <b>Summa rörelseintäkter m m</b>                  |            | <b>796080</b>  | <b>753376</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                |                |
| Löpande underhåll                                 | 1          | -68793         | -248191        |
| Driftskostnader                                   | 2          | -358510        | -417768        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 4          | -162197        | -163684        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-589500</b> | <b>-829643</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>206580</b>  | <b>-76267</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                |                |
| Ränteintäkter                                     |            | 9114           | 5              |
| Räntekostnader                                    |            | -60426         | -62685         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-51312</b>  | <b>-62680</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>155268</b>  | <b>-138947</b> |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                      |            |                |                |
| Förändring av underhållsfonder                    |            | -3918          | -3918          |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                |            | <b>-3918</b>   | <b>-3918</b>   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>151350</b>  | <b>-142865</b> |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>151350</b>  | <b>-142865</b> |

✓ 105

**Bostadsrättsföreningen TOR**  
**Org. Nr 775500-1959**

4 (10)

| <b>BALANSRÄKNING</b> | <b>Not</b> | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|----------------------|------------|-------------|-------------|
|----------------------|------------|-------------|-------------|

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

|                                               |   |                |                |
|-----------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Byggnader och mark                            | 5 | 1543157        | 1705354        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 6 | 0              | 0              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>1543157</b> | <b>1705354</b> |

|                                    |  |                |                |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>1543157</b> | <b>1705354</b> |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|

**Omsättningstillgångar**

**Kassa och bank**

|                             |   |               |               |
|-----------------------------|---|---------------|---------------|
| Bank                        |   | 266238        | 13533         |
| <b>Fondkonto</b>            | * | 0             | 100000        |
| Skattekontot                |   | 417           | 403           |
| Skattefordran               |   | 507           | 0             |
| <b>Summa kassa och bank</b> |   | <b>267162</b> | <b>113936</b> |

**Summa omsättningstillgångar**

|                         |  |                |                |
|-------------------------|--|----------------|----------------|
| <b>Summa tillgångar</b> |  | <b>1810319</b> | <b>1819290</b> |
|-------------------------|--|----------------|----------------|

\* Fond värde 2024-12-31 107.435:46

UB

**Bostadsrättsföreningen TOR**  
**Org. Nr 775500-1959**

5 (10)

| <b>BALANSRÄKNING</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|----------------------------------------------|------------|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                |                |
| Grundfond                                    |            | 131949         | 128031         |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b>             |            | <b>131949</b>  | <b>128031</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                |                |
| Balanserat resultat                          |            | 143419         | 286285         |
| Årets resultat                               |            | 151350         | -142866        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>294769</b>  | <b>143419</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>426718</b>  | <b>271450</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                |                |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 1300765        | 1452525        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>7</b>   | <b>1300765</b> | <b>1452525</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                |                |
| Övriga skulder                               |            | 26351          | 53537          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 56485          | 41778          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>8</b>   | <b>82836</b>   | <b>95315</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL och skulder</b>        |            | <b>1810319</b> | <b>1819290</b> |

VS



## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### **Anläggningstillgångar**

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| Byggnader                               | 100 år  |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-10 år |

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### **Not ställda säkerheter**

|                      | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsinteckning | <b>2115000</b> | <b>2115000</b> |

#### **Not 1 Löpande underhåll**

|                              | <b>2025</b>  | <b>2024</b>   |
|------------------------------|--------------|---------------|
| Byggnadsarbeten in-utvändigt | 0            | 4693          |
| Vinterarbeten snöröjning     | 11599        | 23181         |
| Trädgårdsarbeten             | 3999         | 15410         |
| vvs-arbeten                  | 49207        | 109624        |
| Elarbeten                    | 3988         | 13559         |
| Tvättutrustning              | 0            | 9644          |
| Köpta tjänster               | 0            | 72080         |
|                              | <b>68793</b> | <b>248191</b> |

Ug

**Bostadsrättsföreningen TOR**  
**Org. Nr 775500-1959**

7 (10)

| <b>Not 2 Driftskostnader</b> | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 503           | 699           |
| Fastighetsskatt              | 8181          | 8513          |
| Sophämtning                  | 33725         | 27478         |
| Fastighetsförsäkring         | 60230         | 58296         |
| Vattenavgifter               | 51865         | 58959         |
| Elavgifter                   | 165085        | 213397        |
| Administation                | 5421          | 5538          |
| Förvaltningsarvoden          | 33500         | 44888         |
|                              | <b>358510</b> | <b>417768</b> |

|                                              |             |             |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Not 3 Anställda och personalkostnader</b> | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|

**Antal styrelseledamöter**

|         |   |   |
|---------|---|---|
| Kvinnor | 4 | 2 |
| Män     | 1 | 3 |

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader**

|                                              |       |       |
|----------------------------------------------|-------|-------|
| Lön till fastighetsskötare och trappstädning | 30000 | 30274 |
| Sociala avgifter och Fora                    | 0     | 0     |

|                                                         |              |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</b> | <b>30000</b> | <b>30274</b> |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|

|                                                                 |             |             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Not 4 Avskrivningar av materiella anläggnings tillgångar</b> | <b>2025</b> | <b>2024</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|

|             |               |               |
|-------------|---------------|---------------|
| Fastighet   | 162197        | 162197        |
| Inventarier | 0             | 1487          |
|             | <b>162197</b> | <b>163684</b> |



**Bostadsrättsföreningen TOR**  
**Org. Nr 775500-1959**

8 (10)

| <b>Not 5 Byggnader och mark</b>                 | <b>2025</b>     | <b>2024</b>     |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 2386750         | 2386750         |
| Bergsvärmen                                     | 700000          | 700000          |
| Solcellerna                                     | 125244          | 135681          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3211994</b>  | <b>3222431</b>  |
| Årets avskrivningar                             | -1668837        | -1517077        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1668837</b> | <b>-1517077</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1543157</b>  | <b>1705354</b>  |

| <b>Not 6 Inventarier</b>        | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsärenden    | 230314         | 230314         |
| Ingående avskrivningar          | -230314        | -230314        |
|                                 | 0              | 0              |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>1543157</b> | <b>1705354</b> |

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Taxeringsvärde byggnader | 2105000        |
| Taxeringsvärde mark      | 622000         |
|                          | <b>2727000</b> |

**Brandförsäkring: Fullvärdesförsäkring**

us

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare   | Räntesats<br>% | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|--------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 5,09%          | 239325                   | 293625                   |
| Stadshypotek | 2,11%          | 828340                   | 848100                   |
| Stadshypotek | 4,56%          | 233100                   | 310800                   |
|              |                | <b>1300765</b>           | <b>1452525</b>           |

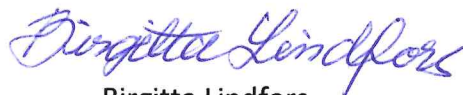
**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda  
intäkter**

|                        | 2025         | 2024         |
|------------------------|--------------|--------------|
| Förskottsbetalda hyror | 56485        | 40462        |
| Leverantörsskulder     | 26351        | 53537        |
| Skatteskuld            | 0            | 1316         |
|                        | <b>82836</b> | <b>95315</b> |

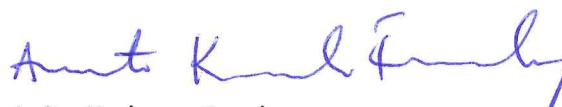
Hofors 2026 -03-10

  
Ulf Borbos  
Ordförande

  
Ann-Christine From

  
Birgitta Lindfors

  
Ulla-Britt Karlsson

  
Anita Karlsson-Forsberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 -03-11

  
Birgitta Osmund-Eriksson

**BUDGET 2026****INTÄKTER**

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Avgifter            | 780500 |
| Lokal hyror         | 0      |
| Hyror garagen       | 20400  |
| Hyra p-platserna    | 16000  |
| Rabatter Städ/vakt. | -32000 |
| Outhyrda lokaler    | 0      |

**Summa intäkter** **784900**

**KOSTNADER**

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Räntor                   | 63000         |
| Avskrivningar/amortering | 164000        |
| <b>Summa</b>             | <b>227000</b> |

**Driftskostnader**

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Underhåll            | 200000        |
| Förbrukningsmaterial | 1000          |
| Sophämtning          | 35000         |
| Snöröjning           | 20000         |
| Fastighetsförsäkring | 60250         |
| Fastighetsskatt      | 8688          |
| Vattenavgifter       | 44000         |
| Elavgifter           | 170000        |
| Administration       | 6000          |
| Förvaltningsarvode   | 35000         |
| <b>Summa</b>         | <b>579938</b> |

**Resultat** **-22 038**

V3

| BRF TOR                                               | KASSAFLÖDESANALYS |          | 2025      | 2024      | 2025                       | 2024      |
|-------------------------------------------------------|-------------------|----------|-----------|-----------|----------------------------|-----------|
| Resultat                                              |                   |          | 151 350   |           |                            |           |
| S:a avskrivning                                       |                   |          | 162 197   |           |                            |           |
| Avsättning till fond                                  |                   |          | 3 918     |           |                            |           |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före för rör.kap |                   |          | 317 465   |           |                            |           |
| Förändring kortfristiga skulder                       |                   |          | 12 479    | 82 836    |                            | 95 315    |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                    |                   |          | 304 986   |           |                            |           |
| Investeringsverksamhet                                |                   |          |           |           |                            |           |
| Förvärv av anläggningstillgångar                      |                   | 0        |           |           | Inventarier                | 230 314   |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten              |                   | 0        |           |           | Fastigheter färdigställda  | 2 386 750 |
|                                                       |                   |          |           |           | Bergvärme                  | 700 000   |
|                                                       |                   |          |           |           | Solcellerna                | 156 555   |
| Finansieringsverksamheten                             |                   |          |           |           | Summa                      | 3 473 619 |
| Amortering                                            |                   | -151 760 | 1 300 765 | 1 452 525 | Ökning/minskning           | 0         |
| Upptagna lån                                          |                   | 0        |           |           |                            |           |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten             |                   | -151 760 |           |           |                            |           |
| Årets kassaflöde                                      |                   | 153 226  |           |           | S:a omsättningsstillgångar | 267 162   |
|                                                       |                   |          |           |           | Förändring                 | 153 226   |

✓

**BRF TOR**

**Revisionsberättelse för  
Bostadsrättsföreningen Tor**

Jag har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Vi tillstyrker

att resultat och balansräkning fastställs

att årets vinst balanseras i ny räkning samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Torsåker 2026 -03-11



Birgitta Osmund/Eriksson