



Välkommen till årsredovisningen för Brf Torshammaren 8

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

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

Innehåll

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-31 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
Torshammaren 8	2001	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 738 kvm och 2 lokaler om 36 kvm. Byggnadernas totalyta är 789 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Löwgren	Ordförande
Catharina Stoltz	Styrelseledamot
Marie Håkansson Söderholm	Styrelseledamot
Mia Ekbohm	Styrelseledamot
Konstantinos Papakonstantinou	Suppleant
Sten Engström	Suppleant

Valberedning

Mikaela Hägg
Malin Nerby

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Cornelia Gustafsson Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2039.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

1986	● Elstambyte Rörstambyte
2005	● Badrumsrenovering
2006	● Säkerhetsdörrar
2009	● Fönsterrenovering Byte av fläkt
2012	● Byte av termostater
2014	● Ny reglercentral värmepanna
2015	● Byte av expansionskärl och reglerutrustning
2016	● Spolning av stammar
2017	● Omputsning av fasad Byte av tak Renovering av balkonger
2019-2020	● Översyn och åtgärd av marksättningar
2020	● Byte av sopsystem
2021	● Byte av el-stigarledning samt armaturer i trapphus och källare
2022	● Renovering/målning av trapphus, inkl nya namntavlor
2023	● Rensning och underhåll av ventilation
2025	● Markarbeten bl.a. asfaltera uppfarten, byta stödmurar och kantstenar samt sätta upp nya staket. Spolning av stammar Markarbeten bl.a. asfaltera uppfarten, byta stödmurar och kantstenar samt sätta upp nya staket

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	434 266	466 167	509 315	460 225
Resultat efter fin. poster	-390 430	-335 788	-256 582	-287 695
Soliditet (%)	98	98	88	90
Yttre fond	121 890	57 945	57 945	57 945
Taxeringsvärde	21 315 000	19 315 000	19 315 000	19 315 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	550	574	530	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	90,6	76,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	1 606	1 461
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	1 531	1 252
Sparande / kvm totalyta, kr	-187	-282	-47	-87
Elkostnad / kvm totalyta, kr	58	51	50	61
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	224	245	193	176
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	55	32	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	345	351	275	280
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	4,42	-
Räntekänslighet (%)	-	-	3,03	-

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 uppvisar en förlust om 434 tkr under året. Detta beror främst på en stor renovering av trädgården och föreningens asfalterade ytor. Hela fastigheten är nu i toppskick. Förlusten har kunnat täckas genom försäljningen av föreningens sista hyreslägenhet under 2024 som inbringade 4.075 tkr. Den gjorde föreningen skuldfri och vid utgången av räkenskapsåret har föreningen fortfarande 2.277 tkr disponibelt i kassan.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	11 000 001	-	-	11 000 001
Upplåtelseavgifter	6 233 388	-	-	6 233 388
Fond, yttre underhåll	57 945	-	63 945	121 890
Balanserat resultat	-3 706 072	-335 788	-63 945	-4 105 806
Årets resultat	-335 788	335 788	-390 430	-390 430
Eget kapital	13 249 473	0	-390 430	12 859 044

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 041 860
Årets resultat	-390 430
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-63 945
Totalt	-4 496 235

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 496 235

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	434 266	466 167
Övriga rörelseintäkter	3	5 431	1 533
Summa rörelseintäkter		439 697	467 700
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-476 094	-421 464
Övriga externa kostnader	8	-112 333	-207 843
Personalkostnader	9	-31 529	-31 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243 243	-113 172
Summa rörelsekostnader		-863 199	-774 006
RÖRELSERESULTAT		-423 502	-306 306
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 332	14 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-259	-44 407
Summa finansiella poster		33 073	-29 482
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-390 430	-335 788
ÅRETS RESULTAT		-390 430	-335 788

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	10 174 868	10 408 098
Markanläggningar	12	577 082	0
Maskiner och inventarier	13	57 278	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 809 228	10 408 098
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 811 228	10 410 098
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-3 478	2 590
Övriga fordringar	15	462 793	522 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	16 452	14 819
Summa kortfristiga fordringar		475 767	539 587
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 814 749	2 504 375
Summa kassa och bank		1 814 749	2 504 375
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 290 516	3 043 962
SUMMA TILLGÅNGAR		13 101 744	13 454 059

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 233 389	17 233 389
Fond för yttre underhåll		121 890	57 945
Summa bundet eget kapital		17 355 279	17 291 334
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 105 806	-3 706 072
Årets resultat		-390 430	-335 788
Summa ansamlad förlust		-4 496 235	-4 041 861
SUMMA EGET KAPITAL		12 859 044	13 249 473
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 831	31 349
Skatteskulder		52 272	48 928
Övriga kortfristiga skulder		0	10 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	126 597	114 120
Summa kortfristiga skulder		242 700	204 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 101 744	13 454 059

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-423 502	-306 306
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	243 243	113 172
	-180 259	-193 134
Erhållen ränta	33 332	14 925
Erlagd ränta	-259	-54 530
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-147 187	-232 739
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	28 912	-15 691
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	38 114	45 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-80 161	-203 056
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-644 373	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-644 373	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	4 075 000
Amortering av lån	0	-1 185 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	2 890 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-724 534	2 686 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 001 879	314 935
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 277 345	3 001 879

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torshammaren 8 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,95 %
Yttertak	2,43 %
Fasader	2,43 %
Balkonger	2,43 %
Fönster	5,18 %
Stamledningar VA	7,07 %
Stamledningar Värme	38,88 %
Styr & övervakning	5,55 %
Ventilation	2,78 %
El	7,07 %
Markanläggningar	2,50 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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	405 585	423 559
Hysesintäkter bostäder	0	18 186
Hysesintäkter lokaler	44 856	40 656
Hysesintäkter garage	12 700	13 200
Hyses- och avgiftsrabatt	-33 489	-37 206
Elintäkter laddstolpe	2 213	0
Pantsättningsavgift	0	1 146
Överlåtelseavgift	1 470	5 612
Administrativ avgift	931	1 014
Summa	434 266	466 167

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	4 231	0
Övriga intäkter	1 200	1 533
Summa	5 431	1 533

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 624	0
Städning enligt avtal	31 440	31 620
Gårdkostnader	958	277
Gemensamma utrymmen	0	3 467
Serviceavtal	3 690	0
Förbrukningsmaterial	698	230
Summa	44 410	35 594

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	5 626	11 218
Dörrar och lås/porttele	29 862	3 070
VVS	26 037	9 463
Summa	61 525	23 751

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	45 688	40 193
Uppvärmning	176 815	193 590
Vatten	50 010	43 536
Sophämtning/renhållning	35 895	37 942
Summa	308 408	315 261

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 081	19 112
Kabel-TV	4 108	3 036
Fastighetsskatt	27 562	24 710
Summa	61 751	46 858

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 611	2 438
Juridiska åtgärder	0	16 313
Revisionsarvoden extern revisor	28 000	26 000
Fritids och trivselkostnader	897	504
Föreningskostnader	738	1 020
Förvaltningsarvode enl avtal	62 867	59 784
Överlåtelsekostnad	4 116	6 018
Pantsättningskostnad	0	2 580
Administration	4 246	8 636
Konsultkostnader	5 619	84 550
Bostadsrätterna Sverige	4 240	0
Summa	112 333	207 843

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	6 529	6 527
Summa	31 529	31 527

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	0	44 407
Kostnadsränta skatter och avgifter	259	0
Summa	259	44 407

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 544 461	12 544 461
Omklassificering	-67 750	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 476 711	12 544 461
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 136 363	-2 023 191
Årets avskrivning	-233 230	-113 172
Omklassificering	67 750	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 301 843	-2 136 363
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 174 868	10 408 098
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 176 056</i>	<i>3 176 056</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 897 000	8 480 000
Taxeringsvärde mark	9 418 000	10 835 000
Summa	21 315 000	19 315 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	578 287	0
Omklassificering	67 750	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	646 037	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 205	0
Avskrivning omklassificering	-67 750	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-68 955	0
Utgående restvärde enligt plan	577 082	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 044	42 044
Årets inköp	66 086	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	108 130	42 044
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-42 044	-42 044
Årets avskrivning	-8 808	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-50 852	-42 044
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 278	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	197	24 674
Transaktionskonto	66 071	64 937
Borgo räntekonto	396 524	432 567
Summa	462 793	522 178

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 382	4 240
Förutbet försäkr premier	10 033	9 552
Förutbet kabel-TV	1 037	1 027
Summa	16 452	14 819

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	107	0
Uppl kostnad Städning entrepr	2 880	2 760
Uppl kostn el	3 684	3 213
Uppl kostnad Värme	23 837	22 290
Uppl kostn vatten	21 075	6 699
Uppl kostnad Sophämtning	4 482	4 359
Uppl kostnad arvoden	25 000	25 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 855	7 855
Förutbet hyror/avgifter	37 677	41 944
Summa	126 597	114 120

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Lidingö

Bengt Löwgren
Ordförande

Catharina Stoltz
Styrelseledamot

Marie Håkansson Söderholm
Styrelseledamot

Mia Ekbohm
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Cornelia Gustafsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 09:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 11:00

DOCUMENT ID:

Bkm0V0Y0Ze

ENVELOPE ID:

Hk6aV0FC-x-Bkm0V0Y0Ze

DOCUMENT NAME:

Brf Torshammaren 8, 769605-5800 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

78bffd2b930f2b176070e19b0f249e4f6f188f31424207311d572ba5dde9f7160fe39d018fabbbf594ff1beca5cd18697e129cc4da3158a6fb03b573fee70fa5

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. MARIE HÅKANSSON SÖD ERHOLM marie.soderholm@telia.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:26 07.05.2026 11:19	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.213.170
2. Bengt Lennart Löwgren bengt.lowgren@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:34 07.05.2026 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.182.33
3. ANNIKA CATHARINA STO LTZ stoltzcatharina@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:53 07.05.2026 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.140.223
4. MIA EKBOHM mia.ekbohm@lidingo.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 13:59 07.05.2026 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 194.22.4.101
5. Clara Cornelia Pia Gustaf sson cornelia.gustafsson@borevision.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 09:08 11.05.2026 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* 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 Torshammaren 8, org.nr. 769605-5800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torshammaren 8 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 Bostadsrättsföreningen Torshammaren 8 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 09:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 07.05.2026 11:00

DOCUMENT ID:

SJNA4AK0WI

ENVELOPE ID:

HkaTECKA-x-SJNA4AK0WI

DOCUMENT NAME:

RB Brf Torshammaren 8.pdf

2 pages

SHA-512:

021d557d064eba88c3c804dd4a2aeea65003113ab48a2
79be3838c40f0da39adc07b5f6188ea0d59b12476d4b62
173536fae2d04dbbb1a2080cf3d965fdbd46d

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clara Cornelia Pia Gustafsson	✍️ Signed	11.05.2026 09:07	eID	Swedish BankID
cornelia.gustafsson@borevision.se	Authenticated	11.05.2026 09:03	Low	IP: 158.174.108.46

* 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