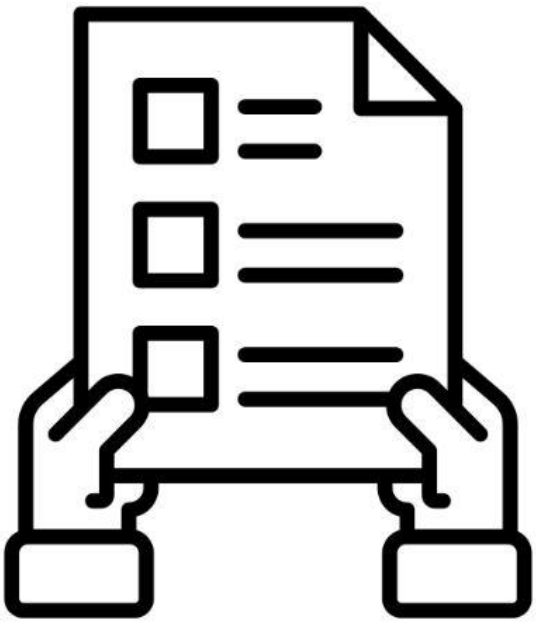
ÅRSREDOVISNING
2025



Bostadsrättsföreningen
Torsö 5
769621-4829





STORHOLMEN
förvaltning

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

Styrelsen för BRF Torsö 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen syftar till att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Detta inkluderar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken används som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Fastigheterna Torsö 4 och Torsö 5, belägna i Stockholms kommun, förvärvades den 15 september 2011. Dessa består av två flerbostadshus på adresserna Molkomsbacken 313 och Molkomsbacken 1535. Byggnaderna uppfördes 1958 och har värdeår 1958 (Torsö 4) och 1969 (Torsö 5). Tomträttsavtal med Stockholms kommun gäller för fastigheterna, och tomträttsavgälden uppgår till 529 500 kr per den 31 december 2025. Avtalet gäller till 2028.

Den totala byggnadsytan är 10 950 kvm.

Lägenhetsfördelning

50 st 1 rum och kök

14 st 2 rum och kök

81 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

4 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 128 upplåtna med bostadsrätt och 26 med hyresrätt. Föreningen har även en gästlägenhet som hyrs ut till medlemmar.

Försäkring

Föreningen har en försäkring till fullvärde tecknad hos Trygg Hansa. Försäkringen inkluderar styrelseförsäkring och kollektivt bostadstillägg.

Den tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet 2011, används som underlag för underhållsåtgärder som utförts och planeras. Underhållsplanen uppdateras löpande.

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

Tidigare genomförda åtgärder

2025: Avslutade åtgärder inom renovering av hyresrätter, reparation av runes trappa, reparation av håligheter i asphalt på framsidan, reparation dagvatten ledning

2024: Installation bergvärme pågår, renovering hyresrätter pågår, installation av innertak

2023: Byte av varmvattenventiler, byte av passagesystem, påbörjad installation av bergvärme, påbörjad renovering av hyresrätter

2022: Balkongbesiktning, reparerad bottenplatta i MB25, grovsortering avvecklad/FTI källsortering inrättad, grillplatsen färdigställd, radonmätning nymätning, relining av samlingsledning avlopp

2021: Underhåll av samlingsledning, avlopp, byggnation av grillplats, takrenovering Molkomsbacken 2135, genomfört radonmätning och åtgärder, elbesiktning, genomlyst och åtgärdat samtliga brandceller, asbestsanering kulvert, förstudie för installation av bergvärmeanläggning, förstudie för installation av solceller och gemensam el

2020: Stamspolning, fönsterrenovering, byte av vattenventiler och värmejustering, skadedjurssanering, luktsanering

2019: Renovering av styrelselokal, upprustning gästlägenhet

2017: Fasadtvätt

2015: Stamspolning

2014: Återställande markanläggning, trappa Molkomsbacken 1921, ventilationsåtgärd maa OVK

2012: Gårdsrenovering

2008: Lägenhetsombyggnad

2006: Stambyte

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning har föreningen tecknat med Storholmen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-05-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-06-14. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-10-08.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 168 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 168. Under året har 9 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på för närvarande 1470 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med för närvarande 588 kr.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-06-10 haft följande sammansättning:

Jimmy Strandhav, Ordförande samt Kassör

Sussie Kostic Navidi, Vise ordförande samt Sekreterare

Ludmilla Maslenikova, Ledamot

Helena Röjgren, Ledamot

Milos Duric, Suppleant

Till **revisor** har Kungsbron BoRevision AB valts med Joakim Mattson som ansvarig och Jörgen Götehed som suppleant.

Valberedningen består av Bianca Biutu och Zeynep Ahmet Vidal.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört flera betydande projekt och åtgärder för att förbättra fastigheten och främja medlemmarnas trivsel. Större renoveringar har inkluderat fortsatt arbete med bergvärme, reparation av dagvattenledning, reparation av Runes trappa ner mot centrum och asfalten på framsidan har reparerats.

Styrelsen har arbetat aktivt med att säkerställa att alla medlemmar är informerade och engagerade i föreningens verksamhet genom nyhetspubliceringar på hemsidan.

På föreningens hemsida kan medlemmar kan hitta uppdaterad information om föreningens aktiviteter, viktiga dokument och kontaktuppgifter till styrelsen och ansvariga förvaltare.

På grund av det rådande världsekonomiska klimatet så har styrelsen som plan att höja avgifterna årligen i linje med index. Detta för att undvika nödvändigheten att chock höja avgifterna och på sätt göra avgifterna förutsägbara för såväl befintliga och nya medlemmar. Ingen fast procent är beslutad utan nytt beslut tas av varje då sittande styrelse.

Underhåll av fastigheten har genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 4000 kkr för den närmaste

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

10-årsperioden.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd och kostnad:

Åtgärd	**År**	**Kostnad (Tkr)**
Besiktning och ev åtgärd av portar	2029	1 000
Renovering av trapphus	2030	1 500
Installation av solceller och gemensam el	2030 -	1 500

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	8 428	7 885	7 243	7 303	7 164
Resultat efter finansiella poster	-8 088	-8 611	-7 029	-5 029	-4 461
Soliditet (%)	45,0	47,0	51,4	54,9	55,9
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	579	615	558	554	578
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 525	8 434	7 424	7 424	7 991
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,9	4,3	3,9	0,9	0,5
Lån/kvm totalyta (kr)	6 839	6 847	6 027	6 027	7 964
Räntekostnader/kvm totalyta (kr)	269	296	238	86	43
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	212	218	195	174	231
Räntekänslighet (%)	13,0	13,7	13,3	13,4	13,8
Sparande/kvm totalyta (kr)	-230	-326	-256	-53	56
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,0	69,0	64,0	68,0	66,2

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked,10 922 kvm bostäder varav 9951 kvm utgör BR yta och 971 kvm utgör HR och 28 kvm lokaler vilket blir 10 950 kvm totalyta.
Nya obligatoriska nyckeltal har enbart beräknats för år 2025-2022.

Upplysningar kring redovisat förlust

Föreningen redovisar en förlust -8 088 tkr för 2025. Rensat från avskrivningskostnader som är inte likviditetspåverkande och årets planerade underhåll uppgår årets förlust till -2508 tkr.

Föreningen har fortfarande större tillgångar i 26 hyresrätter som föreningen har möjlighet att avyttra så fort de blir friställda. Kapitalet ger möjlighet att finansiera de kommande renoveringsprojekt eller att amortera fastighetslån.

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 751 178	25 428 323	5 166 835	-34 036 406	-8 611 198	**68 698 732**
Ökning av insatskapital	1 010 501	2 414 499				**3 425 000**
Ianspråktagande av yttre underhållsfond:			-790 998	790 998		**0**
Avsättning till fond för yttre underhåll			2 418 750	-2 418 750		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-8 611 198	8 611 198	**0**
Årets resultat					-8 088 452	**-8 088 452**
Belopp vid årets utgång	**81 761 679**	**27 842 822**	**6 794 587**	**-44 275 356**	**-8 088 452**	**64 035 280**

Förslag till behandling av redovisat resultat
Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-44 275 356
Årets resultat	-8 088 452
	-52 363 808

Behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	2 418 750
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-777 212
I ny räkning överföres	-54 005 346
	-52 363 808

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

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 311 690	7 885 185
Övriga rörelseintäkter	3	116 284	0
Summa rörelseintäkter		**8 427 974**	**7 885 185**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-6 928 863	-7 282 189
Övriga externa kostnader	5	-1 745 097	-1 488 599
Personalkostnader och arvoden	6	-273 804	-254 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 802 937	-4 253 452
Summa rörelsekostnader		**-13 750 701**	**-13 278 306**
Rörelseresultat		**-5 322 727**	**-5 393 121**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-942	44 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 764 783	-3 262 284
Summa finansiella poster		**-2 765 725**	**-3 218 077**
Resultat efter finansiella poster		**-8 088 452**	**-8 611 198**
Resultat före skatt		**-8 088 452**	**-8 611 198**
Årets resultat		**-8 088 452**	**-8 611 198**

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	137 214 561	135 003 636
Inventarier, verktyg och installationer	9	27 637	31 092
Pågående om-/tillbyggnationer	8	0	6 848 345
Summa materiella anläggningstillgångar		**137 242 198**	**141 883 073**
Summa anläggningstillgångar		**137 242 198**	**141 883 073**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		61 062	56 330
Övriga fordringar		14 892	63 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	397 359	348 880
Summa kortfristiga fordringar		**473 313**	**468 759**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 660 656	3 533 978
Summa kassa och bank		**3 660 656**	**3 533 978**
Summa omsättningstillgångar		**4 133 969**	**4 002 737**
SUMMA TILLGÅNGAR		**141 376 167**	**145 885 810**

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 761 679	80 751 178
Upplåtelseavgifter		27 842 822	25 428 323
Fond för yttre underhåll		6 794 587	5 166 835
Summa bundet eget kapital		**116 399 088**	**111 346 336**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-44 275 356	-34 036 406
Årets resultat		-8 088 452	-8 611 198
Summa fritt eget kapital		**-52 363 808**	**-42 647 604**
Summa eget kapital		**64 035 280**	**68 698 732**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 13	18 000 000	0
Summa långfristiga skulder		**18 000 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 13	56 884 500	74 976 900
Leverantörsskulder		1 334 817	771 529
Skatteskulder		25 010	29 246
Övriga skulder		4 616	307 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 091 944	1 101 903
Summa kortfristiga skulder		**59 340 887**	**77 187 078**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**141 376 167**	**145 885 810**

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-8 088 452	-8 611 198
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 802 937	4 253 452
Betald skatt		0	-247 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-3 285 515**	**-4 605 593**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 732	-240
Förändring av kortfristiga fordringar		178	1 298 382
Förändring av leverantörsskulder		563 288	-3 613 557
Förändring av kortfristiga skulder		-317 079	640 863
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-3 043 860**	**-6 280 145**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-162 062	-9 522 333
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-162 062**	**-9 522 333**
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelse av bostad		3 425 000	1 900 000
Upptagna lån		0	9 000 000
Förändring av skuld till kreditinstitut		-92 400	-23 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**3 332 600**	**10 876 900**
Årets kassaflöde		**126 678**	**-4 925 578**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 533 978	8 459 555
Likvida medel vid årets slut		**3 660 656**	**3 533 977**

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) från och med 2023 tillämpar man det nya allmänna råd BFNAR 2023:1, årsredovisning och koncenredovisning (K3).

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	2,33 %
Inventarier och verktyg	20 %
Ombyggnationer	2,5-6,67 %

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

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

Genomsnittlig skuldränta (%)
Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Energikostnad/kvm totalyta (kr)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande/kvm totalyta (kr)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 609 794	5 316 811
Årsavgifter, bredband	152 886	150 520
Hyror bostäder	2 478 163	2 354 705
Hyror, lokaler	19 490	10 581
Övriga hyresintäkter och fakturerade kostnader	51 358	52 569
	8 311 691	**7 885 186**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	116 284	0
	116 284	**0**

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel avtal	106 226	94 570
Fastighetsskötsel beställningar	654 418	740 047
Städning och entrémattor	461 569	427 342
Reparationer och underhåll	1 239 654	1 365 671
Klottersanering	18 563	0
Fastighetsel	545 756	289 553
Fjärrvärme	1 246 126	1 589 213
Vatten	533 471	507 216
Sophämtning	309 206	547 478
Fastighetsförsäkring	229 767	219 236
Tomträttsavgäld	529 500	529 500
Fastighetsskatt/-avgift	267 656	252 250
Bredband och kabel-TV	248 643	251 451
Gårdsskötsel	374 773	373 954
Åtgärder brandskydd	52 111	28 858
Skadedjurshantering/-sanering	48 855	53 976
Självrisk	49 985	0
Övriga driftkostnader	12 584	11 874
	6 928 863	**7 282 189**

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode ekonomi	166 526	148 378
Förvaltningsarvode beställningar teknik	1 059 709	722 623
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	36 769	45 152
Revisionsarvode	39 125	35 750
Inkassokostnader	5 584	3 230
Bankkostnader	21 514	9 364
Telefon	6 486	3 060
Konsult- och projektarvoden	331 449	370 971
Övriga externa kostnader	77 935	150 071
	1 745 097	**1 488 599**

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode		
Styrelsearvode	202 500	199 167
Sociala avgifter	71 304	54 899
	273 804	**254 066**

Not 7 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	169 176 360	162 287 488
Inköp	162 062	5 039 809
Omklassificering	6 848 345	1 849 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**176 186 767**	**169 176 360**
Ingående avskrivningar	-34 172 724	-29 922 727
Årets avskrivningar	-4 799 482	-4 249 997
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-38 972 206**	**-34 172 724**
Utgående redovisat värde	**137 214 561**	**135 003 636**
Taxeringsvärden byggnader	138 216 000	112 097 000
Taxeringsvärden mark	74 200 000	84 026 000
	212 416 000	**196 123 000**

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 848 345	4 214 884
Renovering hyresrätter	0	4 482 524
Bergvärme		0
Omklassificeringar	-6 848 345	-1 849 063
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**6 848 345**
Utgående redovisat värde	**0**	**6 848 345**

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 822	81 822
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**81 822**	**81 822**
Ingående avskrivningar	-50 730	-47 275
Årets avskrivningar	-3 455	-3 455
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-54 185**	**-50 730**
Utgående redovisat värde	**27 637**	**31 092**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	181 388	169 304
Exploateringskontoret - tomträttsavgäld	132 375	132 375
AB Stokab	15 683	15 683
Tele2/Bredband2	29 138	20 690
Anticimex	36 949	7 836
Svensk Virtuell system	1 825	2 992
	397 358	**348 880**

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

Not 11 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,05	2026-01-02	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek	3,05	2026-01-22	9 124 500	9 216 900
Stadshypotek	4,32	2026-06-30	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek	2,46	2027-06-30	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2,99	2026-01-02	760 000	760 000
			74 884 500	**74 976 900**
Kortfristig del av långfristig skuld			56 884 500	44 976 900

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 74,4 miljoner kronor.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	82 000 000	82 000 000
	82 000 000	**82 000 000**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fjärrvärme	88 171	197 530
Förutbetalda avgifter/hyr	720 218	711 319
Upplupna räntekosntader	161 768	0
El	72 844	28 742
Sophämtning	0	121 776
Vatten och avfall	48 943	42 535
	1 091 944	**1 101 902**

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-05-22

Jimmy Strandhav
Ordförande

Ljudmila Maslennikova
Ledamot

Helena Röjgren
Ledamot

Sussi Kostic Navidi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kungsbron BoRevision AB

Joakim Mattson
Revisor

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SUSSI KOSTIC NAVIDI
Styrelseledamot
På uppdrag av: Brf Torsö 5
Serienummer: 012264850aab72[…]400962eac99db
IP: 94.191.xxx.xxx
2026-05-22 10:31:39 UTC

Jimmy Tapani Strandhav
Styrelseledamot
På uppdrag av: Brf Torsö 5
Serienummer: dac76c5b4437ec[…]e91bb07642bd0
IP: 90.238.xxx.xxx
2026-05-22 19:10:43 UTC

Kristina Helena Röjgren
Styrelseledamot
På uppdrag av: Brf Torsö 5
Serienummer: 148c667ef825cc[…]58e425537a75c
IP: 158.174.xxx.xxx
2026-05-25 09:16:40 UTC

LJUDMILA MASLENNIKOVA
Styrelseledamot
På uppdrag av: Brf Torsö 5
Serienummer: a06d2bdb08d423[…]75cecfaafa9ae
IP: 84.17.xxx.xxx
2026-05-26 18:56:49 UTC

Joakim Mattsson
Extern Revisor
Serienummer: 2c8898f2eca473[…]da1bb5567e672
IP: 213.88.xxx.xxx
2026-05-28 12:22:46 UTC

Penneo dokumentnyckel: ZF2Q9-W8R1B-N4Z0Q-9NI2Y-U8TOR-JOLWZ

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torsö 5
Org.nr 769621-4829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torsö 5 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Torsö 5:s 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 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 för LCE 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 för LCE 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.

Penneo dokumentnyckel: M92SD-U3FLM-KBSFT-JCLL9-3COXL-HNY9I

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 Torsö 5 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna bära föreningens löpande utgifter samt amorteringar och avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: M92SD-U3FLM-KBSFT-JCLL9-3COXL-HNY9I

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Mattsson
Extern Revisor
Serienummer: 2c8898f2eca473[…]da1bb5567e672
IP: 213.88.xxx.xxx
2026-05-28 12:22:21 UTC

Penneo dokumentnyckel: M92SD-U3FLM-KBSFT-JCLL9-3COXL-HNY9I

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.