



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Torsborg 3





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torsborgen 3 med säte i Lidingö org.nr. 716419-8579 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lidingö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torsborgen 1	1999-01-01	1946
Torsborgen 2	1999-01-01	1946
Torsborgen 3	1999-01-01	1946
Torsklinten 1	1999-01-01	1946
Torsklinten 2	1999-01-01	1946

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 082
2	lokaler (hyresrätt)	168
3	föreningslokaler	48
4	garageplatser	60
Totalt 126 objekt		7 358

Föreningens lägenheter fördelas på: 58 st 2 rok, 55 st 3 rok, 1 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jim Holmström	Ordförande	2025-05-12	
Jim Holmström	Ledamot	2024-05-20	
Frank Holmström	Ordförande	2024-05-20	2025-05-12
Göran Flodberg	Ledamot	2025-05-12	
Anita Matell	Ledamot	2024-05-20	2025-05-12
Karin Zelleroth Klingspor	Ledamot	2025-05-12	
Henrik Becker	Ledamot	2025-05-12	2025-08-31
Ilja Aleksejevs	Ledamot	2023-11-24	2025-05-12
Carl-Linus Törncrantz	Ledamot	2025-05-12	
Ida Nyander-Söderhielm	Ledamot	2024-05-20	2025-08-19
Daniel Hendrych	Ledamot	2025-05-12	
Mikael Sens	Suppleant	2025-05-12	
Cathy Nadery	Suppleant	2024-05-20	2025-05-12
Dino Alikalfic	Suppleant	2023-11-24	2025-05-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carl-Linus Törncrantz, Göran Flodberg, Karin Zelleroth Klingspor, Daniel Hendrych och Mikael Sens.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jim Holmström, Göran Flodberg, och Carl-Linus Törncrantz.

Revisor har varit: Anna Nordberg, FAMREV Familjeföretagens Revisionsbyrå, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Birgitta Dalenstam Lindgren, Git Möller och Birgitta Palmnäs, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar varav en med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen använder en uppdaterad underhållsplan som verktyg för både teknisk och ekonomisk planering, och har i enlighet med stadgarna genomfört beslutade avsättningar till underhållsfonden.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan januari 2025.

Årsavgiften höjdes med 10% inför 2025.

Under 2025 har det varit fortsatt fokus på arbetet med föreningens ekonomi med anledning av det löpande underskottet som föreningen haft i flera år samt fortsatt ökande priser.

Styrelsen fattade beslut om att från och med 2026-01-01 höja årsavgiften med 15 % för att säkerställa en långsiktigt god ekonomi i föreningen.

En extra årsstämma genomfördes den 23 juni för att fastställa årsredovisningen samt bevilja den tidigare styrelsen ansvarsfrihet.

Ett informationsmöte kring föreningens ekonomi kopplat till den föreslagna avgiftshöjningen för 2026 hölls den 25 november.

Föreningslokalen i hus 37 har hyrts ut.

Taksäkerheten har förbättrats och taktvätt har genomförts på samtliga fastigheter.

Föreningen har fortsatt genomförandet av återstående punkter från OVK.

Spolning av dagbrunnar och nederdel av stuprännor har genomförts.

Vattenskada i hyreslokal har åtgärdats.

Vidare har styrelsen initierat en översyn av elsäkerheten och påbörjat arbetet med att se över föreningens avtal, inklusive att säga upp avtal där behov eller villkor förändrats.

Styrelsen har också initierat en projektplan för fastighetsnära insamling av förpackningsavfall.

Sedan 2018 har följande större åtgärder genomförts:

För utömmande lista på större, genomförda åtgärder se tidigare årsredovisningar.

Årtal	Åtgärd
2025	Varmmangel installerades i tvättstugan
2023	Sanering och renovering av lokal i hus 37
2023	Nytt bokningssystem för tvättstuga
2023	Stamspolning av samtliga lägenheter och lokaler
2022	Installation av nytt låssystem, samtliga hus och sopskåp
2022-2021	Lagning och polering av marmorgolv i entréplan i samtliga hus
2021	Montering av takstegar och skyddsräcken på taken, samtliga hus
2021	Utbyte av tre tvättmaskiner i tvättstugan
2021	Utförd radonmätning i samtliga hus
2020-2019	Modernisering av hissar i samtliga hus
2019	Slipning och målning av entréportarna
2018	Ny dränering runt hus 43
2018	Byte av frånluftsfläktar på vindarna
2018	Installation av fjärrvärme med undercentral i samtliga hus
2000-2002	Nya elledningar till samtliga lägenheter, trapphus och allmänna utrymmen
1999-2000	Stambyte och renovering av badrum

Föreningen planerar följande åtgärder under 2026:

Årtal	Åtgärd
2026	Utredning och installation av Fastighetsnära insamling av förpackningsavfall (FNI)
2026	Fortsätta arbetet med utvärdering av avtal och samarbetspartners
2026	Genomföra åtgärds punkter inom elsäkerhet
2026	Uppgradera bredbandsanslutningen

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 150 och under året har det tillkommit 18 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 155.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	64	-23	39	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 039	2 070	2 055	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 118	2 119	2 118	2 134	2 134
Räntekänslighet, %	3	3	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	295	290	278	227	219
Årsavgifter, kr/kvm	784	701	598	548	548
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	799	720	670	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 835	5 203	4 828	4 597	4 539
Resultat efter finansiella poster, tkr	-486	-891	-1 522	-1 116	-613
Soliditet, %	76	76	75	76	77

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader och fortsatt stora avskrivningar.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t ex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 15% fr o m 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	56 796 800	0	0	56 796 800
Upplåtelseavgifter, kr	13 469 116	0	0	13 469 116
Underhållsfond, kr	341 127	0	1 108 537	1 449 664
S:a bundet eget kapital, kr	70 607 043	0	1 108 537	71 715 580
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-17 855 719	-890 735	-1 108 537	-19 854 991
Årets resultat, kr	-890 735	890 735	-485 533	-485 533
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-18 746 454	0	-1 594 070	-20 340 524
S:a eget kapital, kr	51 860 589	0	-485 533	51 375 056

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 360 500 kr samt ianspråktagande skett med 251 963 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-18 746 454
Årets resultat, kr	-485 533
Reservation till underhållsfond, kr	-1 360 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	251 963
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 340 524

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-20 340 524
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 834 619	5 203 128
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 891	13 590
Summa Rörelseintäkter		5 880 510	5 216 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 840 918	-4 293 931
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 325	-356 515
Personalkostnader	Not 6	-260 171	-234 207
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-648 777	-660 296
Summa Rörelsekostnader		-6 012 190	-5 544 949
Rörelseresultat		-131 680	-328 232
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 621	78 725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 473	-641 228
Summa Finansiella poster		-353 852	-562 503
Resultat efter finansiella poster		-485 533	-890 735
Resultat före skatt		-485 533	-890 735
Årets resultat		-485 533	-890 735

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	60 504 541	61 117 105
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	10 408	46 621
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		60 514 949	61 163 726
Summa Anläggningstillgångar		60 514 949	61 163 726

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		30 702	3 501
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 525 365	1 544 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		228 537	212 478
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 784 604	1 760 801

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	4 626 531	5 186 217
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 626 531	5 186 217
Summa Omsättningstillgångar		7 411 135	6 947 018

Summa Tillgångar		67 926 083	68 110 744
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	70 265 916	70 265 916
Fond för yttre underhåll	1 449 664	341 127
Summa Bundet eget kapital	71 715 580	70 607 043

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-19 854 991	-17 855 719
Årets resultat	-485 533	-890 735
Summa Ansamlad förlust	-20 340 524	-18 746 454

Summa Eget kapital

51 375 056 51 860 589

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	15 000 000	15 000 000
Leverantörsskulder		343 408	423 714
Skatteskulder		13 933	16 715
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	13 545	39 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 180 141	769 730
Summa Kortfristiga skulder		16 551 027	16 250 155

Summa Skulder

16 551 027 16 250 155

Summa Eget kapital och skulder

67 926 083 68 110 744

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-131 680	-328 232
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	648 777	660 296
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	648 777	660 296
Erhållen ränta	42 281	78 725
Erlagd ränta	-434 670	-662 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	124 708	-252 209
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-29 283	106 235
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	318 069	86 097
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	288 785	192 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten	413 493	-59 877
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	3 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	3 500 000
Årets kassaflöde	413 493	3 440 123
Likvida medel vid årets början	6 729 730	3 289 607
Likvida medel vid årets slut	7 143 223	6 729 730

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

För 2025 är garageyta inkluderad i fastighetens totala yta. Detta påverkar jämförbarheten i

nyckeltalsöversikten mellan det här året och tidigare för de ytbaserade nyckeltalen. I Brf Torsborg 3s fall tillkommer en yta på 60 m².

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 167 200	4 671 755
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	386 568	384 402
	Hyror lokaler	223 607	210 621
	Hyror garage och parkeringsplatser	60 000	60 000
	Hyror förbrukningsbaserad	10 621	0
	Övriga primära intäkter	85 461	40 171
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 933 457	5 366 949
	Hysesbortfall	-98 838	-163 821
	<i>Summa</i>	-98 838	-163 821
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 834 619	5 203 128

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	45 891	13 590
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	45 891	13 590
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-715 239	-644 074
	Snö och halk-bekämpning	-71 808	-124 173
	Reparationer	-523 673	-297 672
	Planerat underhåll	-251 963	-63 373
	Försäkringsskador	-52 539	0
	El	-267 379	-261 374
	Uppvärmning	-1 592 576	-1 568 133
	Vatten	-313 252	-271 562
	Sophämtning	-174 832	-213 430
	Fastighetsförsäkring	-195 768	-184 285
	Kabel-TV och bredband	-452 388	-447 298
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-229 502	-218 558
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 840 918	-4 293 931
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 843	-18 920
	Administrationskostnader	-42 420	-34 066
	Extern revision	-48 031	-55 100
	Konsultkostnader	0	-88 475
	Medlemsavgifter	-15 960	0
	Föreningsverksamhet	-27 135	-41 940
	Övriga förvaltningskostnader	-111 936	-118 015
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-262 325	-356 515

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-200 000	-183 332
	Sociala avgifter	-60 171	-50 875
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-260 171	-234 207
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-572 401	-575 589
	Avskrivning på markanläggning	-40 164	-48 494
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-36 213	-36 213
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-648 777	-660 296
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 142 929	57 142 929
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 035 184	18 035 184
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	703 170	703 170
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	75 881 283	75 881 283
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 764 178	-14 140 094
	Årets avskrivningar	-612 565	-624 084
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-15 376 742	-14 764 178
	<i>Utgående redovisat värde</i>	60 504 541	61 117 105
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 146 000	80 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 418 000	1 304 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	88 254 000	102 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 026 000	1 163 000
	<i>Summa</i>	190 844 000	184 667 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	51 760 000	51 760 000
	Varav i eget förvar	-21 760 000	-21 760 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 000 000	30 000 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar **2025-12-31** **2024-12-31***Akkumulerade anskaffningsvärden*

Ingående anskaffningsvärde	512 949	512 949
Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	512 949	512 949

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-466 329	-430 116
Årets avskrivningar	-36 213	-36 213
Summa Akkumulerade avskrivningar	-502 541	-466 329
Utgående redovisat värde	10 408	46 621

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	2 516 693	1 543 513
Övriga fordringar	8 672	1 309
Summa Övriga fordringar	2 525 365	1 544 822

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

Bankkonto 3	1 045 230	1 645 230
Bankkonto 4	3 581 301	3 540 988
Summa Kassa och bank	4 626 531	5 186 217

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,43%	2026-01-28	10 000 000	0
Swedbank	2,32%	2026-03-28	5 000 000	0
			15 000 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 000 000
Kortfristig del	15 000 000

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	-1 490	-1 490
	Källskatt	0	39 996
	Övriga kortfristiga skulder	15 035	1 490
	<i>Summa Övriga skulder</i>	13 545	39 996
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	519 386	446 898
	Upplupna räntekostnader	44 133	61 330
	Övriga upplupna kostnader	616 622	261 502
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 180 141	769 730

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

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-03-31.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torsborgen 3

Org.nr 716419-8579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torsborgen 3 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torsborg 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Anna Nordberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Torsborg 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jim Holmström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 21:23:39



Karin Klingspor Zelleroth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 21:40:54



Daniel Hendrych

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 21:27:04



Carl Törncrantz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 21:41:42



Göran Flodberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 07:39:09



Axel Göthberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 08:31:39



Anna Nordberg

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 09:01:43



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Torsborg 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Axel Göthberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 08:29:05



Anna Nordberg

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 09:03:35



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

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