

Årsredovisning
för
Brf Torselden 7-9
769604-8920

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Torselden 7-9 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.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Torselden 7-9 (769604-8920) verksamhet består i att äga och förvalta fastighet. Föreningens skattemässiga status är äkta förening. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen äger marken och därmed fastigheten Torselden 9, fastigheten är inte en del av samfällighet och har en aktuell underhållsplan. Fastigheten har åsatts ett taxeringsvärde på 25 525 000 kr varav byggnadsvärde 11 706 000 kr och markvärde 13 819 000 kr.

Föreningen består av 7 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har även två hyreslokaler som hyrs ut för daglig verksamhet respektive mäklare. Föreningen innehar servitut som ger rätt att nyttja nio parkeringsplatser belägna på fastighetens baksida.

Föreningen har sitt säte i Lidingö .

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Oscar Samefors	Ordförande
Mary Christina Zeilon	Ledamot
Lena Aruhn	Ledamot
Roger Axaeus	Ledamot
Carl-Johan Ahlsell	Ledamot
Sten Siösteen	Ledamot
Maarit Kokki	Suppleant

Revisor

Ordinarie revisor

Namn
Thomas Nicklasson

Fastigheter

Fastighetsförsäkring är tecknad hos Söderberg & Partners via Bostadsrätterna. I försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg.

Underhåll och investeringar

Under 2025 har två lägenheter byggt nya balkonger. Kostnaden har belastat lägenhetsinnehavarna därav ingen aktivering av kostnaderna.

Föreningens medlemmar har haft två årliga städdagar (vår/höst) och vid behov träffats för att utföra reparationer och underhåll av fastigheten.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer

Bostadsrätterna (service- och intresseorganisation för bostadsrättsföreningar)
Tele 2 (TV och bredband)
Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Fortum Markets (el)
Ellevio (elnät)
Lidingö Stad (sophämtning och vatten)
Allservice (trapphusstädning)
Stockholm Exergi (fjärrvärme)
Skanova AB (utrymme för teleanläggning)
Viredo AB (ekonomisk förvaltning)
Easy office (Revisor)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen beslutade om att flytta lån från Handelsbanken till SBAB, bytet gjordes i januari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 11. En lägenhet bytte ägare under 2025.

Föreningens ekonomi

Under 2025 har ekonomin varit stabil. Vi har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten och har valt att extra amortera 200 000 kr för att minska belåningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	746	739	618	636
Resultat efter finansiella poster	-68	-146	-998	414
Soliditet (%)	72,0	69,3	69,4	70,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 140	2 349	2 391	2 418
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 513	3 856	3 925	3 970
Sparande per kvm (kr/kvm)	72	99	47	564
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	249	212	204	270
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0

Bostadsrättsyta 728 kvm

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat om -68 tkr. Detta är primärt en bokföringsmässig förlust orsakad av avskrivningar på fastigheten, vilket inte påverkar föreningens likvida medel. Om avskrivningar exkluderas är föreningen kassaflödespositiv, vilket innebär att de löpande intäkterna täcker drift, underhåll och amorteringar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 407 499	2 896 492	2 415 467	-145 786	7 573 672
Disposition av föregående års resultat:			-145 786	145 786	0
Fond för yttre underhåll		76 575	-76 575		0
Årets resultat				-68 463	-68 463
Belopp vid årets utgång	2 407 499	2 973 067	2 193 106	-68 463	7 505 209

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 193 106
årets förlust	-68 463
	2 124 643
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enl.stadgar	76 575
i ny räkning överföres	2 048 068
	2 124 643

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		746 260	738 651
Övriga intäkter		5 968	34 416
		752 228	773 067
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-523 560	-652 992
Övriga externa kostnader	4	-71 611	-68 704
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-138 629	-85 961
		-733 800	-807 657
Rörelseresultat		18 428	-34 590
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 633	25 428
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-96 524	-136 624
		-86 891	-111 196
Resultat efter finansiella poster		-68 463	-145 786
Resultat före skatt		-68 463	-145 786
Årets resultat		-68 463	-145 786

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 672 562	9 811 191
		9 672 562	9 811 191
Summa anläggningstillgångar		9 672 562	9 811 191
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		2 890	0
Övriga fordringar	8	45 798	26 389
		48 688	26 389
<i>Kassa och bank</i>		701 401	1 084 041
Summa omsättningstillgångar		750 089	1 110 430
SUMMA TILLGÅNGAR		10 422 651	10 921 621

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 407 499	2 407 499
Fond för yttre underhåll		2 973 067	2 896 492
		5 380 566	5 303 991
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 193 106	2 415 467
Årets resultat		-68 463	-145 786
		2 124 643	2 269 681
Summa eget kapital		7 505 209	7 573 672
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	2 807 500
Summa långfristiga skulder		0	2 807 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 557 500	0
Leverantörsskulder		54 703	58 102
Övriga skulder		21 382	265 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	283 857	217 150
Summa kortfristiga skulder		2 917 442	540 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 422 651	10 921 621

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		18 428	-34 590
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		138 629	85 961
Erhållen ränta		9 633	25 428
Erlagd ränta		-104 437	-141 430
Betald skatt		-10 127	56 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		52 126	-8 263
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 956	0
Förändring av leverantörsskulder		-3 399	5 874
Förändring av kortfristiga skulder		-167 411	-5 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-132 640	-7 737
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-250 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-250 000	-50 000
Årets kassaflöde		-382 640	-57 737
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 084 041	1 141 777
Likvida medel vid årets slut		701 401	1 084 040

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader

25-120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

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. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Hyror lokaler	681 636	671 071
Hyror parkeringsplatser	6 000	6 000
Fastighetsskatt, momspliktig	58 622	61 578
Övriga intäkter	5 968	34 416
Öres- och kronutjämning	2	2
	752 228	773 067

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El för belysning	-36 628	-29 016
Uppvärmning	-221 967	-204 010
Vatten och avlopp	-38 923	-20 076
Reparation och underhåll av fastighet	-42 513	-181 749
Snöröjning	-13 950	-40 524
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-73 318	-75 870
Fastighetsförsäkringspremier	-30 130	-28 695
Kabel TV och bredband	-27 766	-27 730
Städning och renhållning	-38 365	-45 323
	-523 560	-652 993

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	-12 408	-18 661
Ersättningar till revisor	-8 750	-8 750
Redovisningstjänster	-23 427	-23 040
Övriga kostnader	-27 027	-18 253
	-71 612	-68 704

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden som inte är lön	0	0
Arbetsgivaravgifter	0	0

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader lån	-96 210	-135 370
Intäksränta	9 633	25 428
Räntekostnader skattekonto	-30	-24
	-86 607	-109 966

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 676 861	10 676 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 676 861	10 676 861
Ingående avskrivningar	-865 670	-779 709
Årets avskrivningar	-138 629	-85 961
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 004 299	-865 670
Utgående redovisat värde	9 672 562	9 811 191
Taxeringsvärden byggnader	11 706 000	11 916 000
Taxeringsvärden mark	13 819 000	13 530 000
	25 525 000	25 446 000

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 842	26 389
Momsfordran	4 741	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 215	0
	45 798	26 389

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Stadshypotek lån 5799, ränta 3,150%, villkorsändring 26-01-30	1 790 000	1 830 000
Stadshypotek lån 0976, ränta 2,950%, villkorsändring 26-01-02	767 500	977 500
	2 557 500	2 807 500
Kortfristig skulder	2 557 500	2 807 500

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	235 177	187 304
Upplupna räntekostnader	14 933	22 846
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 747	7 000
	283 857	217 150

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-05

Lidingö

Oscar Samefors
Ordförande-ledamot

Mary Zeilon
Ledamot

Lena Aruhn
Ledamot

Carl-Johan Ahlsell
Ledamot

Roger Axaeus
Ledamot

Albert Siösteen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Thomas Nicklasson
Revisor

Deltagare

VIREDO AB Sverige

OSCAR SAMEFORS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-21 12:45:36 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Oscar Carl Evert Samefors
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198610142450

Oscar Samefors
samefors@gmail.com
19861014-2450

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 195.84.56.2

MARY ZEILON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-21 13:22:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mary Christina Zeilon
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196207241305

Mary Zeilon
kickize@gmail.com
19620724-1305

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.87.229

LENA ARUHN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-21 12:38:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Teréce Aruhn
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197004220146

Lena Aruhn
lena.aruhn@gmail.com
19700422-0146

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 91.220.192.3

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-21 20:04:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl-Johan Ahlsell
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197407280093

Carl - Johan Ahlsell
carl.johan.ahlsell@gmail.com
19740728-0093

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.151.194.233

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-22 06:16:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALBERT SIÖSTEEN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197301170358

Albert Siösteen
info@adbroker.se
19730117-0358

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.151.202.255

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-21 18:22:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Roger Bo Axaeus
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196405011138

Roger Axaeus
raxaeus@gmail.com
19640501-1138

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.151.215.40

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-22 06:23:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS NICKLASSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198012073931

Thomas Nicklasson
thomas@easyo.se
19801207-3931

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.216.97.210

Granskare

Evelin Lundström
evelin.lundstrom@viredo.se

Leveranskanal: E-post