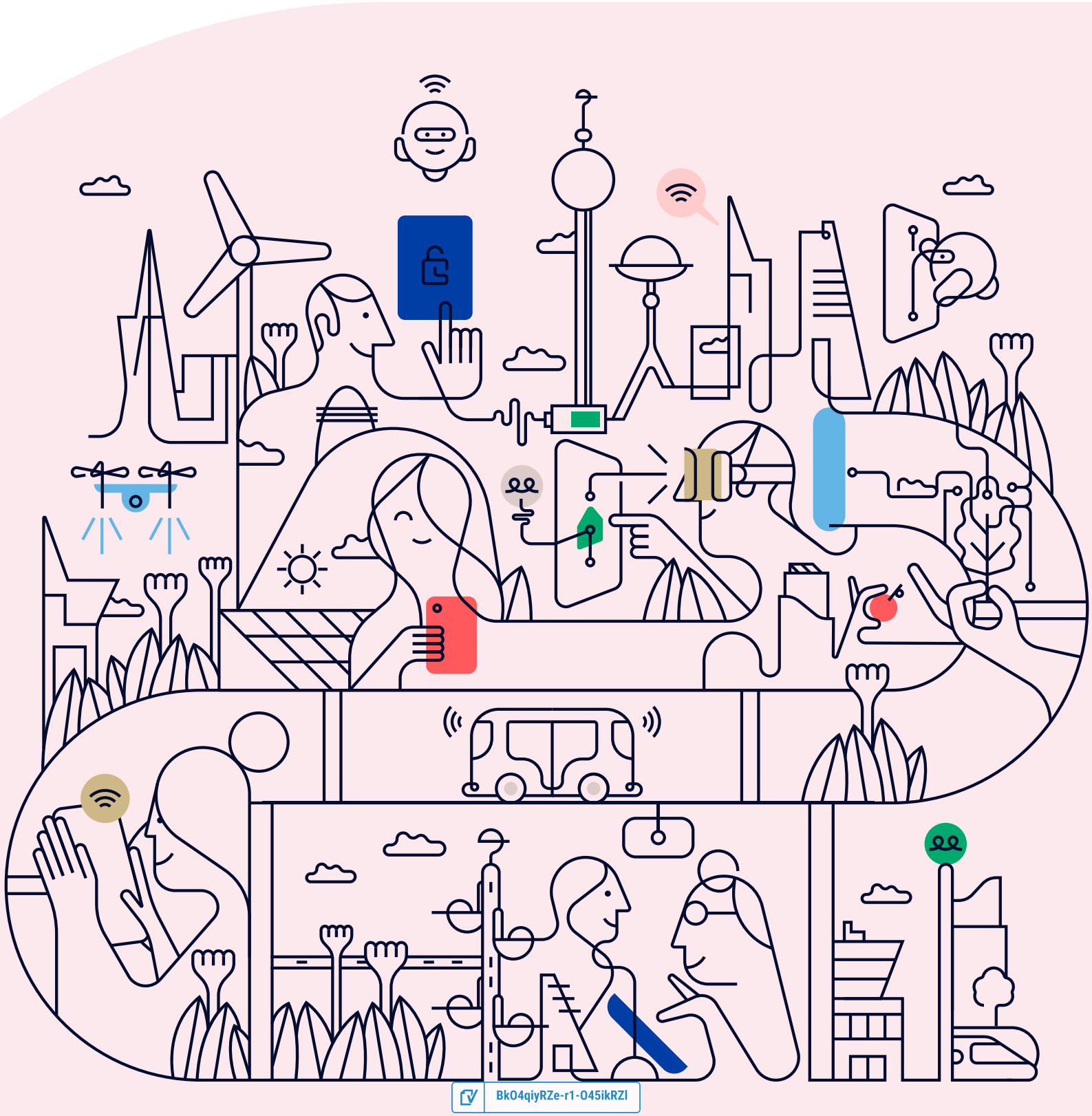
# 2025

Årsredovisning

Brf Trumslagaren 1



BkO4qiyRZe-r1-O45ikRZI

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Trumslagaren 1

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

**Resultaträkning ..... s. 6**

**Balansräkning ..... s. 7**

**Kassaflödesanalys ..... s. 9**

**Noter ..... s. 10**

**Underskrifter ..... s. 17**

BkO4qiyRZe-r1-O45ikRZl

# 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.

BkO4qiyRZe-r1-O45ikRZI

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Järfälla kommun .

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-23 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 277 kvm,  4 lokaler om 542 kvm och 24 garageplatser om 520 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 339 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Ilias Patras | Ordförande |
| Babak Saleknezhad | Styrelseledamot |
| Paul El Chammas | Styrelseledamot |
| Sneha Patel | Styrelseledamot |
| Olof Westerdahl | Styrelsesuppleant |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening

### Revisorer

| | | |
|---|---|---|
| Joakim Häll | Revisor | Kungsbron Borevision |
| Ola Olsson | Revisor | Kungsbron Borevision |

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2068. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

**2021**
- Installation av 5 laddstolpar till elbil
- Radonmätning

**2022**
- Stamspolning av avlopp

**2023**
- Installation av 1 sista laddstolpe till elbil

**2024**
- OVK

**2025**
- Brandskyddsrevision

### Planerade underhåll

**2026**
- Brandskyddsrevision

**2027**
- OVK

**2028**
- Betongtrappor, 2 ggr strykning
- Hisslinor, byte personhiss linhiss
- Naturstensgolv, boning / rengöring

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Paraden, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar vatten, gatubelysning, snöröjning, innergård, lekplats, soprum, bredband, garage.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

BkO4qiyRZe-r1-O45ikRZl

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 5 461 937 | 5 242 000 | 4 304 000 | 3 934 000 |
| Resultat efter fin. poster | -556 267 | -2 272 574 | -1 639 988 | -1 330 973 |
| Soliditet (%) | 64 | 64 | 64 | 64 |
| Yttre fond | 482 329 | 318 479 | 135 931 | 231 937 |
| Taxeringsvärde | 104 115 000 | 101 030 000 | 101 030 000 | 101 030 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 034 | 1 089 | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 61,9 | 63 | - | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 20 568 | 21 914 | 22 469 | 22 703 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 18 461 | 18 660 | 19 133 | 19 333 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 452 | 16 | 150 | 284 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 60 | 39 | 41 | 55 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 55 | 37 | 21 | 25 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 113 | 127 | 117 | 30 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 228 | 202 | 179 | 93 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,96 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 19,90 | - | - | - |

**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

Årets negativa resultat beror främst på de stora avskrivningskostnaderna, som inte påverkar likviditet. Föreningen har genererat ett positivt kassaflöde under året.

Föreningens byggnad är relativt nybyggd och inga stora investeringar beräknas i närtid samt att kassaflödet från den löpande varsamheten (årets resultat minus avskrivningar) uppgår till 1,6 mkr. styrelsen bedömer således inte att underskottet påverkar föreningens framtida åtaganden.

BkO4qiyRZe-r1-O45ikRZI

## Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 131 640 000 | - | - | 131 640 000 |
| Fond, yttre underhåll | 318 479 | | 108 960 | 427 439 |
| Balanserat resultat | -7 105 812 | -2 272 574 | -108 960 | -9 487 346 |
| Årets resultat | -2 272 574 | 2 272 574 | -556 267 | -556 267 |
| **Eget kapital** | **122 580 093** | **0** | **-556 267** | **122 023 826** |

## Resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -9 378 386 |
| Årets resultat | -556 267 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -108 960 |
| **Totalt** | **-10 043 613** |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: | |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 36 408 |
| **Balanseras i ny räkning** | **-10 007 205** |

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

BkO4qiyRZe-r1-O45ikRZl

# Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 5 461 938 | 5 242 469 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 11 639 | 99 777 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **5 473 577** | **5 342 246** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 520 334 | -2 017 556 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -177 528 | -385 580 |
| Personalkostnader | 10 | -147 889 | -132 423 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 169 048 | -2 171 937 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-4 014 799** | **-4 707 496** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **1 458 778** | **634 749** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | -5 350 | 36 709 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -2 009 695 | -2 944 033 |
| **Summa finansiella poster** | | **-2 015 045** | **-2 907 324** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-556 266** | **-2 272 574** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-556 266** | **-2 272 574** |

# Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 12, 17 | 188 635 319 | 190 804 367 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **188 635 319** | **190 804 367** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **188 635 319** | **190 804 367** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 29 559 | 462 971 |
| Övriga fordringar | 13 | 1 646 253 | 438 955 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 132 872 | 81 284 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **1 808 684** | **983 210** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 34 811 | 383 824 |
| **Summa kassa och bank** | | **34 811** | **383 824** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **1 843 494** | **1 367 034** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **190 478 813** | **192 171 401** |

BkO4qiyRZe-r1-O45ikRZl

# Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 131 640 000 | 131 640 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 427 439 | 318 479 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **132 067 439** | **131 958 479** |
| **Ansamlad förlust** | | | |
| Balanserat resultat | | -9 487 346 | -7 105 812 |
| Årets resultat | | -556 267 | -2 272 574 |
| **Summa ansamlad förlust** | | **-10 043 613** | **-9 378 386** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **122 023 827** | **122 580 093** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| **Summa långfristiga skulder** | | **0** | **0** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 67 401 874 | 68 129 082 |
| Leverantörsskulder | | 30 573 | 66 927 |
| Skatteskulder | | 237 450 | 240 600 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 114 518 | 210 929 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 670 571 | 943 769 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **68 454 986** | **69 591 307** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **190 478 813** | **192 171 401** |

BkO4qiyRZe-r1-O45ikRZI

# Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **1 458 778** | **634 749** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 2 169 048 | 2 171 937 |
| | **3 627 826** | **2 806 687** |
| Erhållen ränta | 4 567 | 36 709 |
| Erlagd ränta | -2 048 528 | -2 902 886 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **1 583 866** | **-59 490** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 351 503 | -392 882 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -370 280 | 565 745 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **1 565 088** | **113 373** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **0** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Amortering av lån | -727 208 | -1 727 208 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **-727 208** | **-1 727 208** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **837 880** | **-1 613 835** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **805 767** | **2 419 602** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **1 643 647** | **805 767** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BkO4qiyRZe-r1-O45ikRZl

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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 bredband, 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:

| | |
|---|---|
| El | 2,50 % |
| Fasader | 2,50 % |
| Ventilation | 3,33 % |
| Restpost | 3,33 % |
| Byggnad | 2,00 - 5,00 % |
| Stomme och grund | 0,83 - 1,25 % |
| Yttertak | 2,50 % |

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

BkO4qiyRZe-r1-O45ikRZl

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 3 386 856 | 3 386 856 |
| Hyresintäkter lokaler, moms | 1 515 755 | 1 439 586 |
| Hyresintäkter garage | 0 | 4 620 |
| Hyresintäkter garage, moms | 203 967 | 265 384 |
| Hyresintäkter p-plats | 49 866 | 1 950 |
| Hyresintäkter förråd | 2 400 | 2 400 |
| Hyresintäkter förråd, moms | 5 400 | 0 |
| Hyresintäkter övr objekt, moms | 0 | 6 300 |
| Deb. fastighetsskatt, moms | 118 308 | 112 962 |
| Hyres-/avgiftsbortfall garage | 0 | -4 650 |
| Hyres- och avgiftsrabatt | 0 | -7 880 |
| Hyres- och avgiftsrabatt, moms | 0 | -58 756 |
| Vatten, moms | 24 557 | 14 495 |
| Kyla moms | 5 760 | 0 |
| El, moms | 0 | 3 314 |
| Elintäkter laddstolpe | 5 400 | 0 |
| Elintäkter laddstolpe moms | 40 046 | 0 |
| Uppvärmning, moms | 37 944 | 37 944 |
| Nycklar/lås vidarefakturering | 1 250 | 0 |
| Påminnelseavgift | 1 320 | 0 |
| Dröjsmålsränta | 63 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 16 464 | 6 063 |
| Överlåtelseavgift | 20 528 | 2 866 |
| Administrativ avgift | 147 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 22 828 | 29 016 |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 3 070 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 9 | -2 |
| **Summa** | **5 461 938** | **5 242 469** |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Övriga intäkter | 11 639 | 750 |
| Försäkringsersättning | 0 | 38 288 |
| Övriga intäkter, moms | 0 | 60 739 |
| **Summa** | **11 639** | **99 777** |

BkO4qiyRZe-r1-O45ikRZl

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 13 371 | 0 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 3 718 | 90 267 |
| Städning enligt avtal | 54 420 | 61 413 |
| Städning utöver avtal | 4 185 | 0 |
| Hissbesiktning | 9 613 | 55 378 |
| Brandskydd | 10 197 | 41 426 |
| Bevakning | 2 784 | 4 392 |
| Myndighetstillsyn | 0 | 1 138 |
| Garage/parkering | 3 183 | 0 |
| Serviceavtal | 71 739 | 8 573 |
| Förbrukningsmaterial | 398 | 734 |
| **Summa** | **173 608** | **263 321** |

## NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Försäkringsärende | 0 | 4 526 |
| Dörrar och lås/porttele | 14 191 | 3 350 |
| VVS | 841 | 68 603 |
| Värmeanläggning/undercentral | 3 732 | 594 |
| Ventilation | 0 | 32 246 |
| Elinstallationer | 2 921 | 45 646 |
| Hissar | 4 601 | 9 356 |
| Tak | 0 | 7 645 |
| Garage/parkering | 0 | 1 759 |
| Vattenskada | 0 | 3 070 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 26 426 |
| **Summa** | **26 286** | **203 221** |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Ventilation | 0 | 160 452 |
| Garage/parkering | 36 407 | 0 |
| **Summa** | **36 407** | **160 452** |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| El | 218 076 | 141 803 |
| Uppvärmning | 200 264 | 133 266 |
| Vatten | 413 519 | 461 855 |
| **Summa** | **831 859** | **736 924** |

BkO4qiyRZe-r1-O45ikRZl

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 67 929 | 64 794 |
| Bredband | 61 361 | 63 248 |
| Samfällighetsavgifter | 205 734 | 405 297 |
| Fastighetsskatt | 117 150 | 120 300 |
| **Summa** | **452 174** | **653 640** |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Kreditupplysning | 367 | 0 |
| Juridiska åtgärder | 1 350 | 66 496 |
| Inkassokostnader | 1 571 | 1 611 |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 172 | 52 118 |
| Förvaltningskostnader | 0 | 53 722 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 22 123 | 20 375 |
| Styrelseomkostnader | 1 207 | 0 |
| Fritids och trivselkostnader | 0 | 109 |
| Föreningskostnader | 0 | 1 139 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 110 537 | 0 |
| Överlåtelsekostnad | 18 064 | 7 497 |
| Pantsättningskostnad | 13 031 | 6 338 |
| Övriga förvaltningsarvoden | 15 487 | 163 841 |
| Korttidsinventarier | 0 | 1 639 |
| Administration | -6 380 | 1 717 |
| Konsultkostnader | 0 | 8 977 |
| **Summa** | **177 528** | **385 580** |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 117 600 | 105 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 30 289 | 27 423 |
| **Summa** | **147 889** | **132 423** |

BkO4qiyRZe-r1-O45ikRZl

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader fastighetslån | 2 003 473 | 2 935 188 |
| Dröjsmålsränta | 2 124 | 1 964 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 4 098 | -5 356 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 11 058 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | 1 179 |
| **Summa** | **2 009 695** | **2 944 033** |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 205 140 000 | 205 140 000 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **205 140 000** | **205 140 000** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -14 335 633 | -12 163 696 |
| Årets avskrivning | -2 169 048 | -2 171 937 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-16 504 681** | **-14 335 633** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **188 635 319** | **190 804 367** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *61 064 564* | *61 064 564* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 87 200 000 | 82 600 000 |
| Taxeringsvärde mark | 16 915 000 | 18 430 000 |
| **Summa** | **104 115 000** | **101 030 000** |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 37 416 | 17 012 |
| Transaktionskonto | 554 327 | 421 943 |
| Borgo räntekonto | 1 054 510 | 0 |
| **Summa** | **1 646 253** | **438 955** |

BkO4qiyRZe-r1-O45ikRZI

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda kostnader | 103 775 | 0 |
| Förutbet försäkr premier | 11 411 | 0 |
| Förutbet bredband | 18 211 | 0 |
| Upplupna intäkter | -525 | 0 |
| Upplupna ränteintäkter | 0 | 9 917 |
| Övr förutb kostn uppl int | 0 | 71 367 |
| **Summa** | **132 872** | **81 284** |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors-ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | 2026-03-02 | 2,58 % | 24 500 000 | 24 500 000 |
| Stadshypotek AB | 2026-02-03 | 2,58 % | 18 401 874 | 19 129 082 |
| SBAB | 2026-12-02 | 2,74 % | 24 500 000 | 24 500 000 |
| **Summa** | | | **67 401 874** | **68 129 082** |
| Varav kortfristig del | | | 67 401 874 | 68 129 082 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 765 834 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna kostnader | 268 | 0 |
| Uppl kostn el | 17 670 | 0 |
| Uppl kostnad Värme | 25 838 | 0 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 14 000 | 0 |
| Uppl kostn räntor | 93 309 | 132 142 |
| Uppl kostn vatten | 30 285 | 0 |
| Förutbet hyror/avgifter | 489 201 | 720 970 |
| Övriga uppl kostn och förutb int | 0 | 90 657 |
| **Summa** | **670 571** | **943 769** |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 82 500 000 | 82 500 000 |

BkO4qiyRZe-r1-O45ikRZl

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

* Avgifter har sänkts med 10 % * Lås och larm har installerats för ökad trygghet.

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Järfälla kommun

Babak Saleknezhad
Styrelseledamot

Ilias Patras
Ordförande

Olof Westerdahl
Styrelsesuppleant

Paul El Chammas
Styrelseledamot

Sneha Patel
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Revisor

BkO4qiyRZe-r1-O45ikRZl




# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
01.05.2026 21:09

**SENT BY OWNER:**
SBC Digital signering · 29.04.2026 17:56

**DOCUMENT ID:**
r1-O45ikRZl

**ENVELOPE ID:**
BkO4qiyRZe-r1-O45ikRZl

**DOCUMENT NAME:**
Brf Trumslagaren 1, 769629-1322 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

**SHA-512:**
ae482edcbb86e2f3a0f67e263c8d13b1d24ae57e9073cbc8a9f8e13200b4b21dfead0f7b49c9e9ea54b480c92286b010334e7b550d37e25582bdb819f21cf45f

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. ILIAS PATRAS | Signed | 29.04.2026 18:06 | eID | Swedish BankID |
| i_patras@hotmail.com | Authenticated | 29.04.2026 18:05 | Low | IP: 98.128.228.136 |
| 2. BABAK SALEKNEZHAD | Signed | 29.04.2026 20:39 | eID | Swedish BankID |
| babak-sa@hotmail.com | Authenticated | 29.04.2026 20:39 | Low | IP: 158.174.22.77 |
| 3. Paul Ibrahim El Chammas | Signed | 29.04.2026 21:55 | eID | Swedish BankID |
| paul.elchammas@icloud.com | Authenticated | 29.04.2026 21:46 | Low | IP: 172.226.49.23 |
| 4. SNEHA PATEL | Signed | 01.05.2026 15:18 | eID | Swedish BankID |
| sneha_021@hotmail.com | Authenticated | 01.05.2026 15:17 | Low | IP: 176.10.144.102 |
| 5. Sven Birger Olof Westerdahl | Signed | 01.05.2026 15:34 | eID | Swedish BankID |
| olofwesterdahl@hotmail.se | Authenticated | 01.05.2026 15:33 | Low | IP: 94.234.78.183 |
| 6. Joakim Rickard Häll | Signed | 01.05.2026 21:09 | eID | Swedish BankID |
| joakim.hall@kungsbronborevision.se | Authenticated | 01.05.2026 21:08 | Low | IP: 31.208.184.213 |

* 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 Brf Trumslagaren 1, org.nr. 769629-1322

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trumslagaren 1 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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.

rygOV5oyRZx-ry_49sJR-I

## 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 Brf Trumslagaren 1 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

rygOV5oyRZx-ry_49sJR-I

SEALED BY Verified RYGOV5OYRZX-RY_49SJR-L

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
01.05.2026 21:10

**SENT BY OWNER:**
SBC Digital signering · 29.04.2026 17:56

**DOCUMENT ID:**
ry_49sJR-l

**ENVELOPE ID:**
rygOV5oyRZx-ry_49sJR-l

**DOCUMENT NAME:**
Revisionsberättelse Trumslagaren.pdf
2 pages

**SHA-512:**
664a33031aa6441238e4d7f3e9d9a82f3e27215ccbd467a206d804751e35d35ad3f3e974d56387ed0736f4d23d2c234babf896a19590bb6f3299c03e0175ec1a

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. Joakim Rickard Häll | Signed | 01.05.2026 21:10 | eID | Swedish BankID |
| joakim.hall@kungsbronborevision.se | Authenticated | 01.05.2026 21:09 | Low | IP: 31.208.184.213 |

* 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