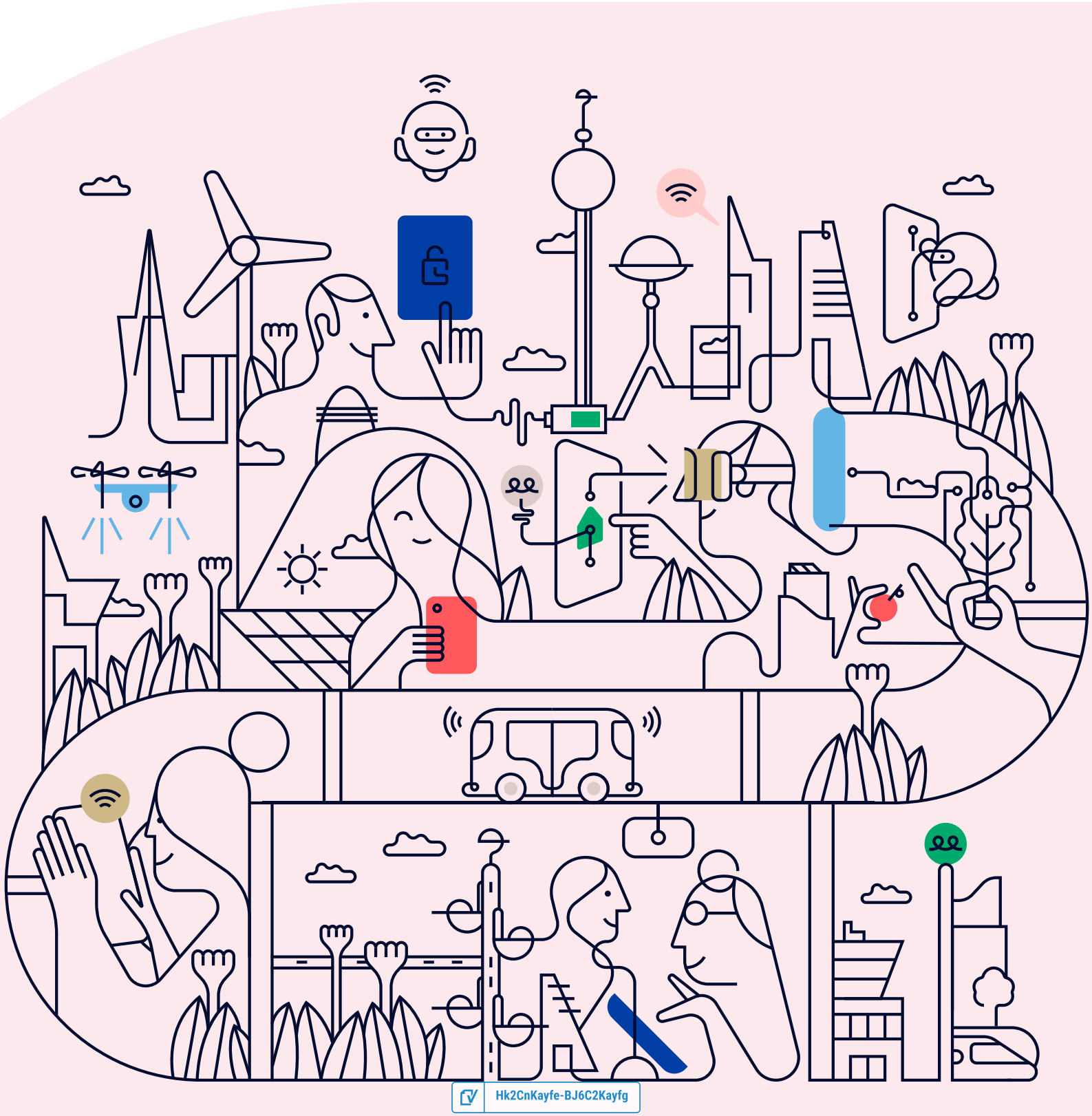
2025

Årsredovisning

Brf Tribunen 1 & 2



Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tribunen 1 & 2

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 19**

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

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.

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tribunen 1	2016	Sollentuna
Tribunen 2	2016	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967.

Föreningen har 35 hyreslägenheter och 166 bostadsrätter om totalt 16 134 kvm, 7 lokaler om 515 kvm samt garageplatser och förråd om 2 763 kvm. Byggnadernas totalyta är 19 412 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elizabeth Solange Madera Mac-Kilrroy	Ordförande
Ari Ghafouri	Styrelseledamot
Anand Bhupathiraju	Styrelseledamot
Badiaa Darwich Magid	Styrelseledamot
Juan Fernando Roa Godoy	Styrelseledamot

Valberedning

Katarina Roa Godoy
Rani Oz

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

Firmateckning

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Stefan Dubois Revisor Baker Tilly Stockholm

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-14. Genomgång av föreningens ekonomi, omröstning om att entlediga sittande styrelse, beslut om ansvarsfrihet för nuvarande styrelseledamöter, val av ny styrelse samt beslut om styrelsearvode..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Utförda historiska underhåll

2020
- Ombyggnation av gamla Leklandet till lägenheter, klart mars 2021
- Förhandlat föreningens lån hos Nordea, bättre villkor
- Byte av föreningens försäkring, bättre villkor
- Felsökning av bredband
- Förhandlat avtal med Delagott, bättre avtal
- Bekämpning av råttor
- Bygglov till Röda Korset, nya lägenhete
- Hemsida har återaktiveras och uppdateras, alltid aktuella information
- Byte av gamla avloppsrör, gamla Leklandet
- Hyrde ut alla lediga förråd och garage
- Skapade nya förråd, ca 250 kvm
- Byte av radiatorventiler i varje lägenhet
- Målning och renovering av tvättstuga 61
- Skyddsrum renovering, både 67 och 71
- Byte av värmeventiler
- Kameror i båda garage

2021
- Seom, matavfall
- Dränering och isolering av alla byggnader

2022
- Omförhandlat föreningens lån
- Slamsugning av rännor i garage
- Insatser gällande dagvattensystem/brunnar, Förbättrad avrinning
- Radoninsatser runtom i fastigheten
- Skapat ytterligare nya förråd
- Omfattande felsökning av TV-tjänster

2023
- Fönsterbyte

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

2024
- Dräneringsprojekt Åtgärd mot ohyra/råttor
- Radonmätning

2025
- Avtalet med Kiona, avseende AI-tjänst för övervakning av fjärrvärme, sägs upp med anledning av bland annat felaktig fakturering. Teknisk förvaltare är informerad och kommer att utreda förutsättningarna för ett eventuellt nytt avtal efter avslutat arbete med OVK
- Stor städning av området mellan lägenheterna, mot Malmvägen samt parkeringsplatserna
- Installation av stängsel runt miljörummet för att hindra biltrafik och olovlig dumpning av grovsopor
- Uppsagd hyreslägenhet har sålts
- Föreningen samarbetar med polisen för att öka tryggheten, bland annat genom bättre tillgång till fastighetens alla entréer, lokaler och garage
- Kontroll och översyn av garageportar
- Gården återställdes i början av sommaren 2025
- Föreningen försöker få entreprenören EPT att ta ansvar för fel i fönsterinstallationen, och ärendet pågår fortfarande.
- En extrastämma i augusti 2025 omvalde styrelsen utan ändringar, och därefter har styrelsen anlitat jurist för att utreda avgiftshöjningar för 13 nya lägenheter (arbete pågår)
- Reliningsmetoden som valdes 2017 har varit dyr och orsakat 10 vattenskador under 2025
- Spolning av rännor i garagen, även slamsugning av samtliga dagvattenbrunnar.
- Takbesiktning
- Renovering och städning av soprummen
- Vårstädning genomfördes av föreningen
- Styrelsen informerade om att medlemmar kunde hjälpa till med gårdsskötsel och stod för inköp av blommor och jord till de som deltog
- En större service av undercentralen, inklusive inkoppling av gaspanna, har gjorts för att säkerställa att allt fungerar
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Sotning genomför under 2025
- Radonmätning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Skötsel av utemiljön samt städning av trapphus och garagekorridor	SBC/Silux Fastighet AB
Snöröjning och istappsrensning	SBC/Silux Fastighet AB
Sophämtning från miljörummet	Ragn-Sells
Teknisk förvaltning	SBC

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 228 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 229 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 902 354	13 890 000	12 921 000	11 923 000
Resultat efter fin. poster	-2 227 394	-5 198 048	-3 051 581	-2 566 658
Soliditet (%)	68	68	68	70
Yttre fond	0	0	187 800	201 170
Taxeringsvärde	277 499 000	368 384 000	368 384 000	368 384 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	719*	651	579	529
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62	63	59	59
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 639	7 657	7 671	7 335
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 272	5 284	5 294	5 062
Sparande / kvm totalyta, kr	83	32	74	140
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	18	13	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	133	133	109	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	54	37	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	210	205	159	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,63	12	13,26	13,86

*I beräkningen av årsavgifterna 2025 inkluderas bredbandsavgiften. Tidigare år har den exkluderats.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde under året. Det redovisade negativa resultatet är hänförligt till avskrivningar, vilka inte påverkar föreningens likvida medel

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	238 022 299	-	1 062 740	239 085 039
Upplåtelseavgifter	6 647 649	-	287 260	6 934 909
Fond, yttre underhåll	0	-187 800	187 800	0
Balanserat resultat	-9 967 354	-5 010 248	-187 800	-15 165 402
Årets resultat	-5 198 048	5 198 048	-2 227 394	-2 227 394
Eget kapital	**229 504 546**	**0**	**-877 394**	**228 627 152**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 977 602
Årets resultat	-2 227 394
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-187 800
Totalt	**-17 392 796**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-17 392 796**

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

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 902 358	13 890 687
Övriga rörelseintäkter	3	637 322	14 434
Summa rörelseintäkter		**15 539 680**	**13 905 121**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 700 278	-9 927 243
Övriga externa kostnader	9	-1 113 795	-968 998
Personalkostnader	10	-273 458	-393 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 638 714	-3 643 052
Summa rörelsekostnader		**-14 726 245**	**-14 932 975**
RÖRELSERESULTAT		**813 435**	**-1 027 855**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 687	41 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 051 516	-4 211 593
Summa finansiella poster		**-3 040 828**	**-4 170 193**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 227 394**	**-5 198 048**
ÅRETS RESULTAT		**-2 227 394**	**-5 198 048**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	327 191 707	330 801 931
Markanläggningar	13	294 958	303 634
Maskiner och inventarier	14	95 792	115 606
Summa materiella anläggningstillgångar		**327 582 457**	**331 221 171**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**327 582 457**	**331 221 171**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		423 914	230 902
Övriga fordringar	16	2 137 927	536 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	730 681	380 703
Summa kortfristiga fordringar		**3 292 522**	**1 147 672**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 492 739	3 388 665
Summa kassa och bank		**3 492 739**	**3 388 665**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**6 785 261**	**4 536 337**
SUMMA TILLGÅNGAR		**334 367 717**	**335 757 508**

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		246 019 948	244 669 948
Summa bundet eget kapital		**246 019 948**	**244 669 948**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 165 402	-9 967 354
Årets resultat		-2 227 394	-5 198 048
Summa ansamlad förlust		**-17 392 796**	**-15 165 402**
SUMMA EGET KAPITAL		**228 627 152**	**229 504 546**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	32 525 000	0
Summa långfristiga skulder		**32 525 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	69 811 475	102 570 850
Leverantörsskulder		268 668	551 019
Skatteskulder		1 028 089	1 063 026
Övriga kortfristiga skulder		63 922	9 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 043 411	2 058 450
Summa kortfristiga skulder		**73 215 565**	**106 252 962**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**334 367 717**	**335 757 508**

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**813 435**	**-1 027 855**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 638 714	3 643 052
	4 452 149	**2 615 197**
Erhållen ränta	10 687	41 400
Erlagd ränta	-3 188 926	-4 298 550
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 273 911**	**-1 641 953**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 156	-194 735
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-140 612	-3 944 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 080 142**	**-5 781 002**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 350 000	0
Amortering av lån	-234 375	-187 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**1 115 625**	**-187 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**2 195 767**	**-5 968 502**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 388 665**	**9 357 167**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**5 584 432**	**3 388 665**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tribunen 1 & 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 - 5,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	1,67 %
Hissar	4,00 %
Restpost	0,83 %
Stamledningar VA	5,00 %
Balkonger	1,00 %
Sekundärbyggnader	2,00 %
Markanläggningar	2,50 %
E-gain infrastructure	10,00 %
Övervakningskamera	20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	9 469 981	8 719 069
Hyresintäkter bostäder	3 217 895	3 063 589
Hyresintäkter lokaler, moms	290 911	179 282
Hyresintäkter garage	213 772	0
Hyresintäkter garage, moms	147 768	156 716
Hyresintäkter p-plats	929 862	1 209 316
Hyresintäkter förråd	425 928	193 963
Hyresintäkter förråd, moms	0	179 705
Bredband	193 084	188 700
IntäktParkeringsbolag	385	0
Hyres- och avgiftsrabatt	-2 499	0
El, moms	-610	0
Påminnelseavgift	2 940	0
Pantsättningsavgift	3 528	0
Administrativ avgift	784	0
Vidarefakturerade kostnader	8 365	0
Öres- och kronutjämning	263	348
Summa	**14 902 358**	**13 890 687**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	39 036	7 295
Försäkringsersättning	598 286	7 139
Summa	**637 322**	**14 434**

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	656 533	523 372
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 624	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	51 457	62 733
Städning enligt avtal	426 429	580 787
Besiktningar	35 543	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	113 063	65 154
Brandskydd	51 404	0
Bevakning	7 934	30 661
Myndighetstillsyn	6 280	0
Gemensamma utrymmen	4 856	0
Garage/parkering	-69	0
Snöröjning/sandning	57 487	203 069
Serviceavtal	5 738	0
Fordon	507	0
Förbrukningsmaterial	60 349	113 441
Summa	**1 498 134**	**1 579 216**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	381 406	439 973
Installationer	20 078	0
Hyreslägenheter	0	118 069
Tvättstuga	61 518	63 930
Trapphus/port/entr	742	0
Sophantering/återvinning	42 500	5 114
Dörrar och lås/porttele	33 575	47 346
VVS	67 540	264 265
Värmeanläggning/undercentral	10 611	0
Ventilation	236 283	0
Elinstallationer	25 461	14 697
Fönster	0	2 874
Balkonger/altaner	1 285	0
Mark/gård/utemiljö	29 119	0
Garage/parkering	8 372	0
Vattenskada	1 370 453	423 437
Skador/klotter/skadegörelse	182 174	0
Summa	**2 471 117**	**1 379 704**

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	10 194	1 257 386
VVS	184 681	0
Summa	**194 875**	**1 257 386**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	378 765	357 536
Uppvärmning	2 583 014	2 577 377
Vatten	1 107 640	1 052 939
Sophämtning/renhållning	543 640	746 978
Grovsopor	1 358	0
Summa	**4 614 417**	**4 734 830**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	204 066	192 048
Kabel-TV	86 724	103 675
Bredband	147 852	144 680
Övriga fastighetskostnader	0	9 434
Fastighetsskatt	501 819	526 270
Korr. fastighetsskatt	-18 727	0
Summa	**921 734**	**976 106**

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 206	0
Tele- och datakommunikation	3 680	47 068
Juridiska åtgärder	40 503	0
Inkassokostnader	8 255	0
Revisionsarvoden extern revisor	49 029	41 954
Styrelseomkostnader	900	0
Föreningskostnader	1 137	0
Förvaltningsarvode enl avtal	429 288	491 799
Överlåtelsekostnad	2 026	0
Pantsättningskostnad	9 966	0
Övriga förvaltningsarvoden	87 007	21 812
Korttidsinventarier	96 987	0
Administration	77 356	14 215
Konsultkostnader	88 378	176 144
Vidarefakturerade kostnader	38 895	0
Bostadsrätterna Sverige	10 230	0
Föreningsavgifter	6 480	0
Övriga externa kostnader	162 473	176 006
Summa	**1 113 795**	**968 998**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	321 750
Arbetsgivaravgifter	38 258	71 933
Summa	**273 458**	**393 683**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 032 307	4 187 674
Dröjsmålsränta	1 390	7 015
Kostnadsränta skatter och avgifter	17 819	16 904
Summa	**3 051 516**	**4 211 593**

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	362 888 658	362 888 658
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**362 888 658**	**362 888 658**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-32 086 727	-28 452 351
Årets avskrivning	-3 610 224	-3 634 376
Utgående ackumulerad avskrivning	**-35 696 951**	**-32 086 727**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**327 191 707**	**330 801 931**
I utgående restvärde ingår mark med	*121 339 772*	*121 339 772*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	180 800 000	198 400 000
Taxeringsvärde mark	96 699 000	116 464 000
Summa	**277 499 000**	**314 864 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	347 009	347 009
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**347 009**	**347 009**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-43 375	-34 700
Årets avskrivning	-8 676	-8 675
Utgående ackumulerad avskrivning	**-52 051**	**-43 375**
Utgående restvärde enligt plan	294 958	303 634

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	280 904	280 904
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**280 904**	**280 904**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-165 298	-128 925
Årets avskrivning	-19 814	-36 373
Utgående ackumulerad avskrivning	**-185 112**	**-165 298**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**95 792**	**115 606**

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	18 069 337
Omfört till Byggnad	0	-18 069 337
Summa pågående arbeten	**0**	**0**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 259	536 067
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	43 974	0
Transaktionskonto	2 091 693	0
Summa	**2 137 927**	**536 067**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	16 085	0
Förutbet försäkr premier	69 118	0
Förutbet kabel-TV	22 237	0
Förutbet bredband	39 829	0
Upplupna intäkter	583 412	0
Övr förutb kostn uppl int	0	380 703
Summa	**730 681**	**380 703**

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-09-04	2,36 %	30 000 000	30 000 000
Nordea	2026-09-15	2,37 %	19 000 000	19 000 000
Nordea	2026-03-05	2,73 %	8 733 350	8 733 350
Nordea	2027-09-15	2,49 %	32 525 000	32 525 000
Nordea	2026-09-17	2,37 %	12 078 125	12 312 500
Summa			**102 336 475**	**102 570 850**
Varav kortfristig del			69 811 475	102 570 850

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 101 398 975 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	61 885	0
Uppl kostnad Städning entrepr	0	47 168
Uppl kostn el	36 230	39 118
Uppl kostnad Värme	168 717	379 001
Uppl kostn räntor	154 061	291 471
Uppl kostn vatten	87 809	88 494
Uppl kostnad Sophämtning	47 162	47 268
Uppl kostnad arvoden	94 692	16 292
Beräknade uppl. sociala avgifter	29 752	25 461
Förutbet hyror/avgifter	1 323 476	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	39 628	1 084 458
Övriga uppl kostn och förutb int	0	39 720
Summa	**2 043 411**	**2 058 450**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	128 000 000	128 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 drabbades föreningen av en brand i garage 5. Ersättning från försäkringsbolaget avseende skadan erhålls löpande genom utbetalningar under året. De totala kostnaderna för föreningen efter att försäkringsersättningen inkommit uppskattas till drygt 200 000kr.

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

Stockholm

Elizabeth Solange Madera Mac-Kilrroy
Ordförande

Anand Bhupathiraju
Styrelseledamot

Ari Ghafouri
Styrelseledamot

Badiaa Darwich Magid
Styrelseledamot

Juan Fernando Roa Godoy
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Stockholm
Stefan Dubois
Revisor

Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
26.05.2026 08:49

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 22.05.2026 09:59

DOCUMENT ID:
BJ6C2Kayfg

ENVELOPE ID:
Hk2CnKayfe-BJ6C2Kayfg

DOCUMENT NAME:
Brf Tribunen 1 & 2, 769613-2633 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
d5b6a17f60644b3cf036a30df0485bb532cda30a28caff84dd22c35e089b7ee5965b7d95deb59f850144fd65d202a33cfd96d044668530d8c306278b1b8f9dbf

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. ARI GHAFOURI	Signed	25.05.2026 00:58	eID	Swedish BankID
ari@ghafouri.se	Authenticated	25.05.2026 00:46	Low	IP: 213.80.119.215
2. ELIZABETH S MADERA M AC-KILRROY	Signed	25.05.2026 18:23	eID	Swedish BankID
ehma10@hotmail.com	Authenticated	22.05.2026 22:25	Low	IP: 213.80.119.176
3. Badiaa Darwich Magid	Signed	25.05.2026 20:03	eID	Swedish BankID
badiaa59@hotmail.com	Authenticated	25.05.2026 19:35	Low	IP: 90.130.59.114
4. ANAND BHUPATHIRAJU	Signed	25.05.2026 20:42	eID	Swedish BankID
anandbhupathiraz@gmail.com	Authenticated	25.05.2026 20:41	Low	IP: 84.216.122.66
5. JUAN FERNANDO ROA G ODOY	Signed	25.05.2026 22:20	eID	Swedish BankID
jurogo51@hotmail.com	Authenticated	25.05.2026 22:09	Low	IP: 188.241.102.229
6. Stefan Gustav Dubois	Signed	26.05.2026 08:49	eID	Swedish BankID
stefan.dubois@bakertillystockholm.se	Authenticated	26.05.2026 08:49	Low	IP: 135.225.52.139

* 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 Tribunen 1&2 i Sollentuna
Org.nr 769613-2633

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tribunen 1&2 i Sollentuna 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 31 december 2025 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

ryhA3F6kzl-HkWaRhF6kzl

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.

ryhA3F6kzl-HkWaRhF6kzl

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 Brf Tribunen 1&2 i Sollentuna 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.

ryhA3F6kzI-HkWaRhF6kzI

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.

Anmärkning
Såväl föregående års årsstämmoprotokoll som protokollet fört vid extra bolagsstämman 2025-08-14 saknar fullt ut underskrifter av de suppleanter som utsetts. Således bedömer jag att protokollen, om inte helt saknar bevisvärde, så i vart fall ett försvagat sådant. Förhållandet föranleder anmärkning.

Stockholm, dagen för min elektroniska signering

Baker Tilly Stockholm KB

Stefan Dubois
Godkänd revisor

ryhA3F6kzl-HkWaRhF6kzl

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
26.05.2026 08:48

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 22.05.2026 09:59

DOCUMENT ID:
HkWaRhF6kzl

ENVELOPE ID:
ryhA3F6kzl-HkWaRhF6kzl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Tribunen 2025.pdf
4 pages

SHA-512:
19d40c198aa1bac21a36c862c2b0317107ceb0d93a4f0e
96b0dcbb09924d0d305eed51ed8d29c47167f5af2a54cf
1fa87db6563fcf568d37cb40b3ca56e48cbd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stefan Gustav Dubois	**Signed**	**26.05.2026 08:48**	**eID**	**Swedish BankID**
stefan.dubois@bakertillystockholm.se	Authenticated	26.05.2026 08:48	Low	IP: 135.225.52.139

* 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