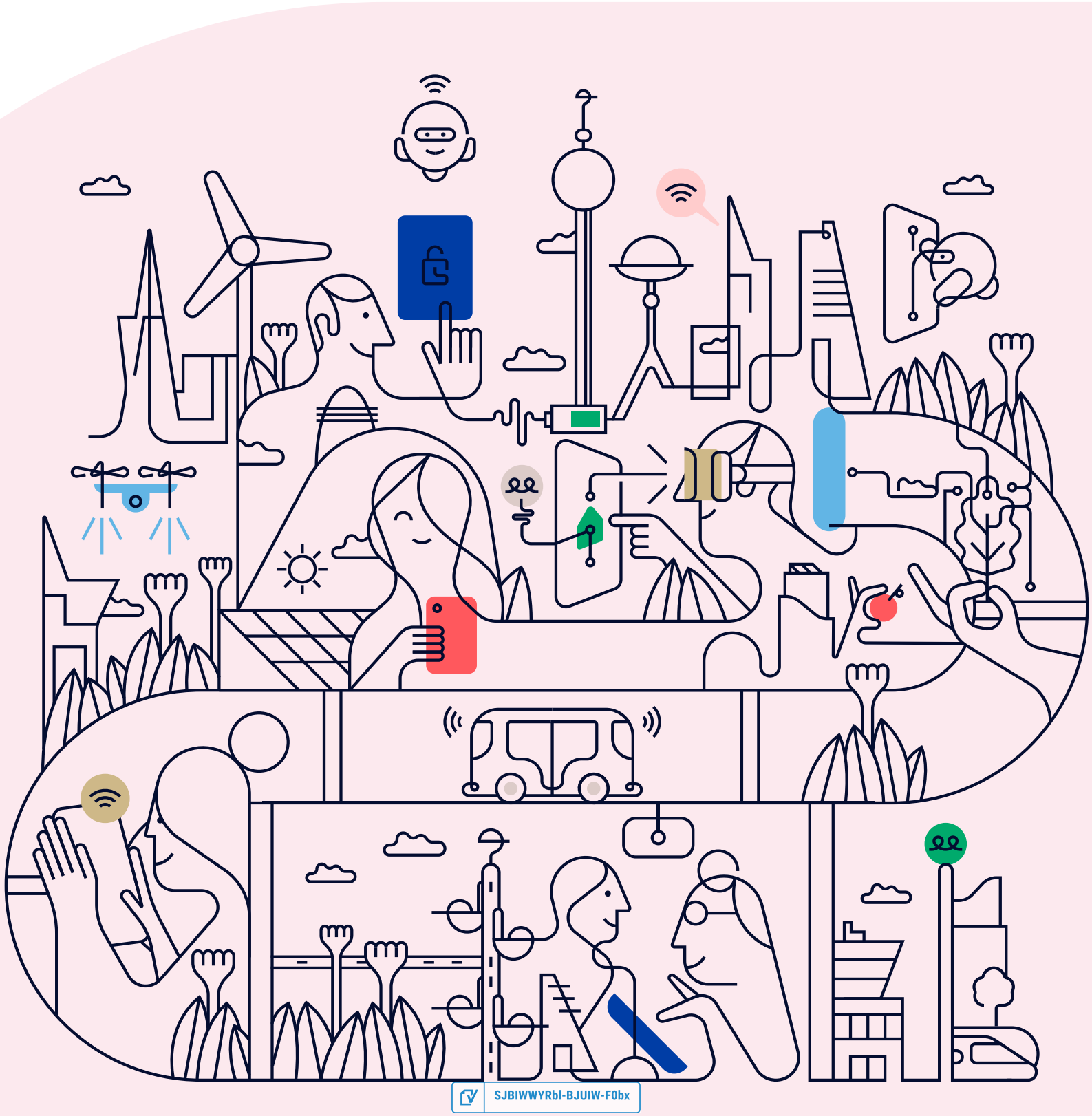
2025
Årsredovisning

Brf Taffeln 1



SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Taffeln 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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 20**

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

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.

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intrressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-08-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-26 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
Taffeln 1	1965	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950-1990 och består av 12 flerbostadshus.

Värdeåret är 1965.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 70 bostadsrätter om totalt 3 948 kvm och 4 lokaler om 359 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 324 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joanna Leksell	Ordförande
Matteus Storm	Sekreterare
Petra Wallengren	Styrelseledamot
Björn Bishop	Suppleant
Madeleine Togård	Suppleant
Svetlana Annenkova	Suppleant

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

Valberedning

Styrelsen utgör såsom förr valberedning.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Daniel Modig Revisor Brf Revisorerna

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-16. Anledning: Upphäva gamla alltjämt gällande tillstånd för byggnation.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2086.

Utförda historiska underhåll

2025-2026
- Partiell renovering av ventilationssystemen

Planerade underhåll

2027
- Mindre underhåll av taken
- Byte av den mindre undercentralen (flygel 5, Dalbovägen 6)
- Filmning av samtliga avloppsstammar

Avtal med leverantörer

El, vatten, sophantering	SEOM - Sollentuna Energi & Miljö
Fastighetsförvaltare	Forstena Energi & Kontroll AB
Internetuppkopling för porttjänst samt ventilation	Bahnhof
Porttelefoni	SafeTeam
Snöröjning	Stålfreds AB
Städning av fastighetsytor	Städhuset

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det viktigaste som skett under året är den stora ventilationssatsningen, som inneburit dels ordinarie OVK för större delen av fastigheten, dels en särskild insats för att i princip renovera ventilationssystemen i större delen av fastigheten.

I maj utförde företaget Akono AB en generalstädning av ventilationssystemen, både i lägenheterna och de allmänna utrymmena, exempelvis tvättstugorna (Akono återkom vid flera tillfällen för att slutföra processen). Därefter genomfördes OVK, som i enlighet med förväntningarna innebar underkänt betyg i flera lägenheter. Därefter har föreningen gemensamt upphandlat ett stort antal köksfläktar, som bostadsrättshavarna, själva eller med hjälp av styrelsen, installerat i lägenheterna. Parallellt med detta har styrelsen också låtit byta ut flera allmänna fläktar på vinden, vilket avsevärt förbättrat ventilationen i de allmänna utrymmena, och inte minst förbättrat situationen för exempelvis torktumlarna, som ju riskerar överhettning ifall ventilationen inte fungerar. Av detta skäl har också föreningens torktumlare en efter en tagits isär för en generalrengöring inifrån.

Bland övriga underhållssatsningar under året kan nämnas att ytterligare avloppsrör bytts ut i fastigheten, flera tvättmaskiner och torktumlare dels underhållits, dels reparerats. Generellt sett har styrelsen försökt göra så mycket som möjligt själva eller med hjälp av kunniga medlemmar, snarare än att beställa externa utförare, något som resulterat i betydande kostnadsbesparingar för föreningen, och ökad kunskap om vår fastighet bland styrelsens medlemmar. I samband med detta har vi investerat i utrustning som gör oss mer självständiga och bättre rustade att hantera det löpande underhållet. Det bör betonas att vi alltjämt förlitar oss på stöd från vår tekniska förvaltare Forstena, som ständigt ronderar fastigheten och är styrelsen behjälpliga.

En viktig händelse utöver underhållet var upphandlingen av en ny ekonomisk förvaltare, genom avtal med Sveriges Bostadsrättscentrum, SBC. Vi har därmed gått från att hantera ekonomin lokalt till att lägga administrationen externt. Det har varit en lärorik process, som krävt nya rutiner och kontinuerlig anpassning, men som också inneburit ett avgörande steg mot ytterligare professionalisering av förvaltningen av vår förening.

Föreningen har under året hanterat ett antal juridiska tvister med medlemmar som på olika sätt misskött sig sålunda att nyttjanderätten till lägenheten förverkats och att de sagts upp till avflyttning med följande tvångsförsäljning av lägenheten. Dessa ärenden har inte varit lätta, men styrelsens uppfattning är att föreningens bästa måste komma i första rummet, och att missbruk, fusk och grov misskötsamhet inte får accepteras.

Under året har föreningen ordnat tre fixardagar, där särskilt de två senaste, under hösten 2025, blev mycket lyckade. Föreningens medlemmar uträttade underverk, men kanske ännu viktigare var den fina gemenskapen som uppstod, och glädjen i att arbeta tillsammans för vårt gemensamma boende. I sammanhanget kan även lyftas fram hur enskilda medlemmar efter årsmötet i maj 2025 bjöd på snittar och dryck i styrelselokalen på Dalbovägen 2B, och att en ny trädgårdsgrupp lanserats i slutet av året.

Föreningen har sedan tidigare fyra hyreslägenheter, varav en blev tom hösten 2025. Styrelsens avsikt är att renovera och sälja lägenheten.

Förändringar i avtal

Mot vintern 2025 pågick långvariga förhandlingar med föreningens leverantör av snöröjning och sandning, Stålfreds AB, som tidigare sagts upp. Resultatet var en förlikning som varit fördelaktig för föreningen, genom vilken Stålfreds AB fortsätter med snöröjning för föreningen, men under tydligare, förbättrade villkor.

Föreningens hyresavtal med förskolan Gåsen har setts över, vilket under 2025 lett till ökade hyresintäkter för föreningen.

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 411 611	4 217 591	3 367 768	3 366 808
Resultat efter fin. poster	-1 994 957	-2 151 438	-2 449 823	-1 672 277
Soliditet (%)	54	55	56	56
Yttre fond	2 293 842	1 834 899	1 600 380	1 365 861
Taxeringsvärde	74 808 000	78 173 000	78 173 000	78 173 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	843	845	617	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,5	75,9	69,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 487	13 591	13 672	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 827	11 941	12 020	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-39	111	-23	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	268	236	230	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,58	-	-	-
Räntekänslighet (%)	38,55	16	22,1	-

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.

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

Upplysning vid förlust

Kommentar till årets negativa resultat samt planerade åtgärder.

Årets negativa resultat är i huvudsak hänförligt till tillfälliga och extraordinära kostnader snarare än föreningens löpande drift.

Under året har föreningen haft ökade kostnader kopplade till ärenden där medlemmar inte har betalat sina avgifter i tid. Detta har medfört kostnader för påminnelser, inkassoåtgärder samt ärenden hos Kronofogden. Vidare har föreningen haft kostnader relaterade till tvister kring ventilationsfrågor mellan föreningen och enskilda medlemmar, inklusive kostnader gentemot kommunen.

Styrelsen gör bedömningen att dessa kostnader till stor del är av engångskaraktär och inte speglar föreningens långsiktiga ekonomiska situation.

Samtidigt finns flera positiva ekonomiska faktorer som förväntas stärka föreningens likviditet och resultat framöver:

Föreningen har mottagit köksfläktar i samband med OVK som felaktigt levererats, vilka nu kommer att returneras, vilket förväntas medföra ett positivt kassaflöde.
Föreningen planerar att inom kort sälja en bostadsrätt som tidigare varit hyresrätt, vilket kommer att ge ett betydande positivt ekonomiskt tillskott.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden arbetar styrelsen aktivt med:

Fortsatt uppföljning och hantering av obetalda avgifter
Kostnadskontroll och prioritering av nödvändiga åtgärder
Förebyggande arbete för att minska risken för framtida tvister
Löpande översyn av föreningens intäkter och kostnader
Mot bakgrund av ovanstående bedömer styrelsen att föreningens ekonomi är stabil på sikt och att det negativa resultatet är tillfälligt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	78 420 569	-	-	78 420 569
Upplåtelseavgifter	5 509 702	-	-	5 509 702
Fond, yttre underhåll	1 834 899	234 519	224 424	2 293 842
Balanserat resultat	-19 607 867	-2 385 957	-224 424	-22 218 248
Årets resultat	-2 151 438	2 151 438	-1 994 957	-1 994 957
Eget kapital	**64 005 865**	**0**	**-1 994 957**	**62 010 908**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 993 824
Årets resultat	-1 994 957
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-224 424
Totalt	**-24 213 205**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	91 500
Balanseras i ny räkning	**-24 121 705**

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

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 411 610	4 238 858
Övriga rörelseintäkter	3	0	259 375
Summa rörelseintäkter		**4 411 610**	**4 498 233**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 380 553	-2 981 712
Övriga externa kostnader	9	-289 667	-161 646
Personalkostnader	10	-199 758	-234 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 735 016	-1 801 117
Summa rörelsekostnader		**-4 604 994**	**-5 179 092**
RÖRELSERESULTAT		**-193 384**	**-680 859**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 539	91 539
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 837 112	-1 562 118
Summa finansiella poster		**-1 801 573**	**-1 470 579**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 994 957**	**-2 151 438**
ÅRETS RESULTAT		**-1 994 957**	**-2 151 438**

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	108 283 978	109 796 150
Markanläggningar	13	125 734	135 226
Maskiner och inventarier	14	3 541 426	3 754 778
Summa materiella anläggningstillgångar		**111 951 138**	**113 686 154**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**111 951 138**	**113 686 154**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46 179	63 168
Övriga fordringar	15	458 544	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	114 722	392 358
Summa kortfristiga fordringar		**619 445**	**455 526**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 568 122	2 242 040
Summa kassa och bank		**1 568 122**	**2 242 040**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 187 567**	**2 697 565**
SUMMA TILLGÅNGAR		**114 138 705**	**116 383 720**

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 930 271	83 930 271
Fond för yttre underhåll		2 293 842	1 834 899
Summa bundet eget kapital		**86 224 113**	**85 765 170**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-22 218 248	-19 607 867
Årets resultat		-1 994 957	-2 151 438
Summa ansamlad förlust		**-24 213 205**	**-21 759 305**
SUMMA EGET KAPITAL		**62 010 908**	**64 005 865**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 274 575	27 355 492
Summa långfristiga skulder		**17 274 575**	**27 355 492**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	33 867 005	24 146 640
Leverantörsskulder		45 699	170 314
Skatteskulder		16 959	1 186
Övriga kortfristiga skulder		12 083	21 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	911 476	682 506
Summa kortfristiga skulder		**34 853 222**	**25 022 363**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**114 138 705**	**116 383 720**

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-193 384**	**-680 859**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 735 016	1 801 117
	1 541 633	**1 120 258**
Erhållen ränta	35 539	91 539
Erlagd ränta	-1 788 292	-1 562 118
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-211 121**	**-350 321**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	239 621	-205 513
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	61 674	-231 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**90 174**	**-787 154**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-16 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-16 875**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-360 552	-342 741
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-360 552**	**-342 741**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-270 378**	**-1 146 770**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 242 040**	**3 388 810**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 971 662**	**2 242 040**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Taffeln 1 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.

På grund av byte av förvaltare och ekonomisystem har vissa omrubriceringar skett jämfört med föregående år. Främst inom resultaträkningen.

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:

Stomme och grund	1,00 - 5,00 %
Stamledningar VA	2,50 - 5,00 %
Yttertak	2,00 %
Fasader	3,30 - 10,00 %
Fönster	2,50 %
Stamledningar Värme	2,50 %
Markanläggningar	4,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	4,00 - 10,00 %

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.

Fastighetslån

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

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 196 822	3 204 240
Hyresintäkter bostäder	277 995	277 653
Hyresintäkter lokaler	600 272	548 564
Hyresintäkter lokaler, moms	82 606	30 538
Hyresintäkter p-plats	142 950	134 230
Hyresintäkter förråd	2 500	0
Hyres-/avgiftsbortfall	-1 285	0
Övernattnings-/gästlägenhet	1 800	7 000
Påminnelseavgift	960	0
Dröjsmålsränta	81	0
Pantsättningsavgift	1 764	3 057
Överlåtelseavgift	5 880	11 464
Andrahandsuthyrning	20 457	22 116
Vidarefakturerade kostnader	78 804	0
Öres- och kronutjämning	4	-4
Summa	**4 411 610**	**4 238 858**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	6 692
Försäkringsersättning	0	252 683
Summa	**0**	**259 375**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	151 144	150 200
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 085	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	55 536	56 990
Städning enligt avtal	123 564	120 432
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	30 000	0
Myndighetstillsyn	9 420	0
Gårdkostnader	5 430	0
Snöröjning/sandning	121 466	124 930
Serviceavtal	45 950	0
Förbrukningsmaterial	7 846	3 830
Summa	**558 440**	**456 382**

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	2 492	81 797
Förskola	9 537	0
Tvättstuga	9 743	0
Dörrar och lås/porttele	10 547	0
Övriga gemensamma utrymmen	12 936	170 895
VVS	2 661	0
Ventilation	22 359	0
Elinstallationer	2 960	0
Summa	**73 235**	**252 692**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	10 193
Ventilation	88 750	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 750	0
Fönster	0	789 303
Summa	**91 500**	**799 496**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	141 625	131 741
Uppvärmning	724 743	658 769
Vatten	291 554	230 514
Sophämtning/renhållning	131 034	126 611
Grovsopor	3 560	22 503
Summa	**1 292 516**	**1 170 137**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	166 278	163 098
Bredband	26 485	0
Fastighetsskatt	159 656	139 907
Korr. fastighetsskatt	12 443	0
Summa	**364 862**	**303 005**

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	10 878	5 194
Juridiska åtgärder	6 244	0
Inkassokostnader	5 388	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60	2 681
Befarade förluster	31 380	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 613	18 613
Fritids och trivselkostnader	1 748	755
Förvaltningsarvode enl avtal	64 919	102 778
Överlåtelsekostnad	4 116	0
Pantsättningskostnad	882	0
Övriga förvaltningsarvoden	11 100	0
Korttidsinventarier	15 956	12 236
Administration	6 652	4 209
Konsultkostnader	9 544	6 244
Vidarefakturerade kostnader	93 600	0
Föreningsavgifter	700	0
Övriga externa kostnader	6 781	8 936
Summa	**289 667**	**161 646**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	140 000	106 527
Löner till kollektivanst	12 000	72 000
Arbetsgivaravgifter	47 758	56 090
Summa	**199 758**	**234 617**

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 836 119	1 562 118
Dröjsmålsränta	993	0
Summa	**1 837 112**	**1 562 118**

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	125 004 867	125 004 867
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**125 004 867**	**125 004 867**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 208 717	-13 637 417
Årets avskrivning	-1 512 172	-1 571 300
Utgående ackumulerad avskrivning	**-16 720 889**	**-15 208 717**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**108 283 978**	**109 796 150**
I utgående restvärde ingår mark med	*36 561 643*	*36 561 643*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 614 000	50 540 000
Taxeringsvärde mark	23 194 000	27 633 000
Summa	**74 808 000**	**78 173 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	237 344	237 344
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**237 344**	**237 344**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-102 118	-92 624
Årets avskrivning	-9 492	-9 494
Utgående ackumulerad avskrivning	**-111 610**	**-102 118**
Utgående restvärde enligt plan	125 734	135 226

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 559 348	4 542 473
Årets inköp	0	16 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**4 559 348**	**4 559 348**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-804 570	-584 247
Årets avskrivning	-213 352	-220 323
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 017 922**	**-804 570**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**3 541 426**	**3 754 778**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 200	0
Övriga kortfristiga fordringar	53 804	0
Transaktionskonto	272 121	0
Borgo räntekonto	131 420	0
Summa	**458 544**	**0**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	57 491	0
Förutbet försäkr premier	51 229	4 932
Förutbet bredband	6 002	0
Övr förutb kostn uppl int	0	387 426
Summa	**114 722**	**392 358**

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	4,60 %	17 197 857	17 355 492
Handelsbanken	2026-03-30	3,77 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,96 %	6 669 148	6 789 148
Handelsbanken	2027-03-30	3,06 %	8 544 722	0
Handelsbanken	2028-03-30	3,21 %	8 729 853	0
Handelsbanken			0	17 357 492
Summa			51 141 580	51 502 132
Varav kortfristig del			**33 867 005**	**24 146 640**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 488 820 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	28 809	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	13 738	0
Uppl kostn el	12 863	0
Uppl kostnad Värme	99 893	0
Uppl kostnad Extern revisor	18 613	0
Uppl kostn räntor	48 820	0
Uppl kostn vatten	36 057	0
Uppl kostnad Sophämtning	11 053	0
Uppl kostnad arvoden	109 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	34 248	0
Förutbet hyror/avgifter	498 382	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	471 985
Övriga uppl kostn och förutb int	0	210 521
Summa	**911 476**	**682 506**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter årsskiftet 2025/26 har styrelsen fortsatt arbetet med ventilationsprojektet med ytterligare utbytta köksfläktar och ytterligare insatser för att rengöra kanaler och även torktumlare. Slutligen har Akono AB återkommit för ett slutligt OVK, varigenom fastighetens ventilation befunnits vara i bättre skick än på decennier. Styrelsen har vidare med hjälp av vår ekonomiska förvaltare SBC omförhandlat tre av föreningens lån, som löpte ut under årets tre första månader. Dessa tre lån utgör 34 miljoner kronor av vår totala skuld om 51 miljoner kronor. Resultatet av omförhandlingen blev en sammanslagning av två av lånen till ett, och att de numera två lånen flyttades till Nordea för bättre ränta. Detta innebar att föreningens månatliga räntekostnader på ett par månader skulle minska med en fjärdedel, vilket, givet att räntekostnaderna är den största kostnaden föreningen har, betytt mycket. Målet var att aldrig mer riskera en sådan räntechock som drabbade föreningen 2022, när flera lån löpte ut samtidigt. Dessvärre bröt kriget mot Iran ut precis i vid fel tillfälle i förhållande till omförhandlingen, varför räntorna vänt uppåt igen. I slutändan beslutade styrelsen att inte binda de två lånen, utan istället låta dem löpa till rörlig ränta, i hopp om att krisen snart skulle ta slut, och räntorna stabiliseras och rentav börja falla. Målet är att binda lånen i ett senare skede, till en fördelaktig ränta. En hyreslägenhet som blev ledig mot slutet av år 2025 har sanerats och renoverats med mål att sälja den i närtid. Vinsten kommer utgöra ett välbehövligt tillskott för föreningen, som styrelsen kommer använda till buffert, planerat underhåll, eller för att amortera av föreningens skulder.

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Sollentuna

Joanna Leksell
Ordförande

Matteus Storm
Sekreterare

Petra Wallengren
Styrelseledamot

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

Brf Revisorerna
Daniel Modig
Revisor

SJBIWWYRbI-BJUIW-F0bx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.05.2026 10:56

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 06.05.2026 19:58

DOCUMENT ID:
BJUIW-F0bx

ENVELOPE ID:
SJBIWWYRbl-BJUIW-F0bx

DOCUMENT NAME:
Brf Taffeln 1, 769625-0948 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
22 pages

SHA-512:
1a96bffa52b7e0e0e6090faeb84663edac4251d31a9b1dc93e9fdaec743461053e12374900528d876231d48fc77dd61a1957d2b8f658ce627e34473705befe9a

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. **JOANNA LEKSELL**	**Signed**	**06.05.2026 21:14**	**eID**	**Swedish BankID**
styrelsentaffeln@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 21:13	Low	IP: 213.103.146.74
2. **MATTEUS STORM**	**Signed**	**06.05.2026 21:47**	**eID**	**Swedish BankID**
matteus.storm@outlook.com	Authenticated	06.05.2026 21:24	Low	IP: 94.191.136.77
3. **Petra Heléne Wallengren**	**Signed**	**07.05.2026 10:23**	**eID**	**Swedish BankID**
petra.wallengren@gmail.com	Authenticated	07.05.2026 10:22	Low	IP: 104.28.129.57
4. **DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG**	**Signed**	**07.05.2026 10:56**	**eID**	**Swedish BankID**
info@brfrevisorerna.se	Authenticated	07.05.2026 10:55	Low	IP: 81.170.220.62

* 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 Taffeln 1, org.nr. 769625-0948

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 2025 för Brf Taffeln 1. 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

BJxHLW-K0Ze-HylLZ-Y0Zx

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 Taffeln 1 år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. 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 eller 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.

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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Brf Revisorerna Stockholm AB

Daniel Modig

BJxHLW-K0Ze-HylLZ-Y0Zx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
07.05.2026 10:56

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 06.05.2026 19:58

DOCUMENT ID:
HyILZ-Y0Zx

ENVELOPE ID:
BJxHLW-K0Ze-HyILZ-Y0Zx

DOCUMENT NAME:
Brf Taffeln 1, org.nr. 769625-0948 - Revisionsberättelse 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
a46c2abf9cab2951d1f0af266009ad2579700355a6f664fee763869c231afc9200bee30ea8183b8b410d21ebf5a03e8af6397eea53d603ac42ef42b8ef5470a8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG	Signed	07.05.2026 10:56	eID	Swedish BankID
info@brfrevisorerna.se	Authenticated	07.05.2026 10:56	Low	IP: 81.170.220.62

* 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