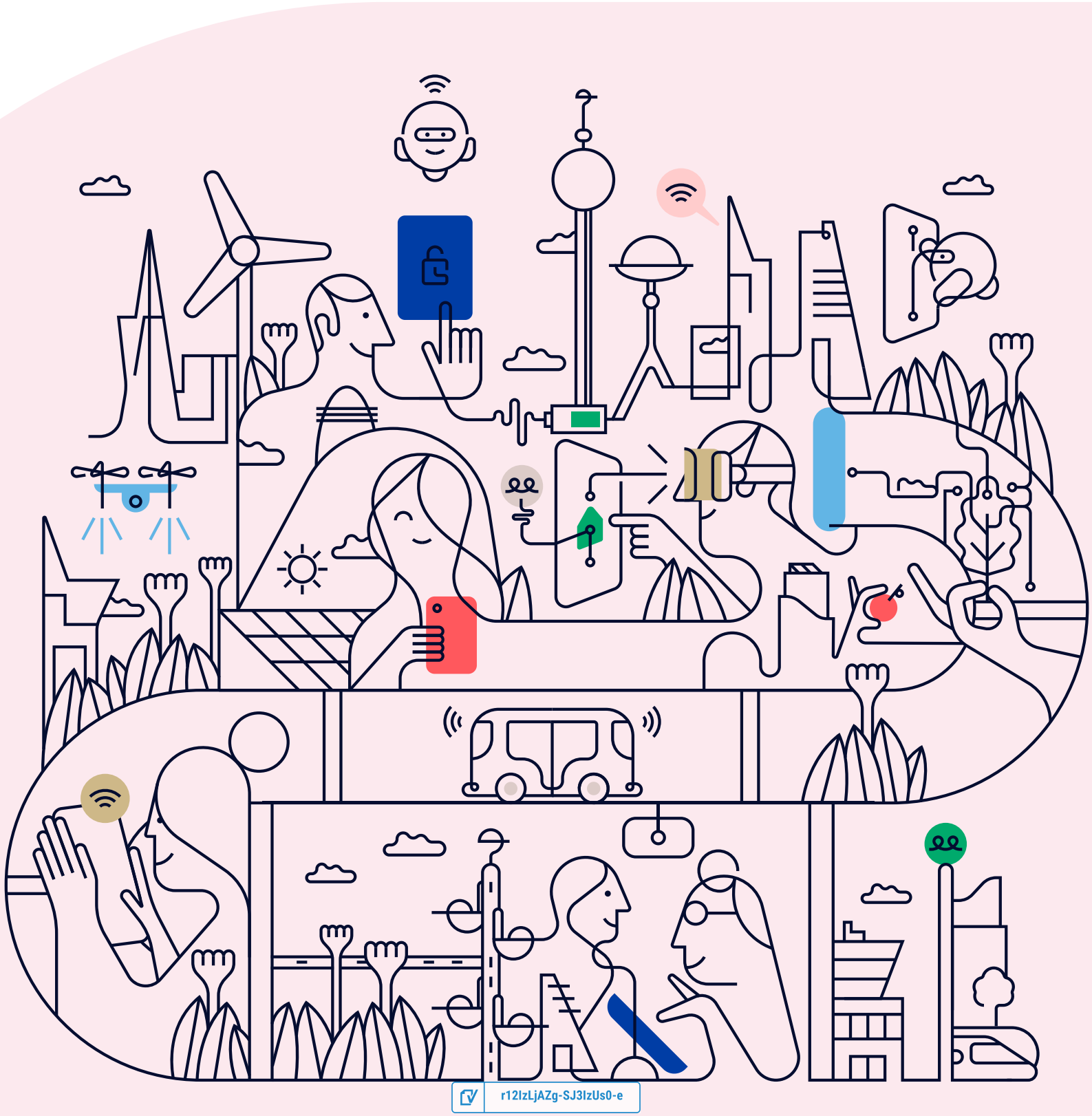
2025

Årsredovisning

Brf Tråsättrahöjden



r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tråsättrahöjden

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. 16**

r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e

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.

r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades . Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-20 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:

Söderberg & Partner Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 468 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 468 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Sibilio	Ordförande
Kambiz Haghiri	Styrelseledamot
Tommy Eriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Jessica Lagergren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e

Revisorer

Niklas Makal Revisor Liron AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-05. Uppdatering av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-15. Beslut om kommande investeringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Bredband	IP Österåker
EL-avtal	EON
Vatten, avlopp och sophämtning	Roslagsvatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Upphandling av Fastighetslån. Lån flyttade till Danske Bank med bunden ränta, 1 år på 2,43%.

Avgifterna justerades från och med 2025-01-01 eftersom kostnader för bredband och avgifter separerades.

Under året har tingsrätten fastställt föreningens viteskrav mot Belstroj AB avseende tidigare byggförseningar. Beslutet innebär att föreningens skuld hänförlig till den tidigare bestridda slutfakturan har reducerats. Motparten är sedan tidigare försatt i konkurs och ärendet hanteras av konkursförvaltaren. Det finns en möjlighet att föreningen kan erhålla viss utdelning av det fastställda viteskravet, men någon sådan har per balansdagen ännu inte kunnat fastställas. Styrelsen har därför inte redovisat någon intäkt hänförlig till detta i räkenskaperna.

Förändringar i avtal

Tecknat avtal med Infometric avsende IMD för att möjliggöra individuell debitering av kallvatten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 5 överlåtelser.

r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 141 134	1 250 568	1 021 877	703 184
Resultat efter fin. poster	-446 776	-421 639	1 423 696	-830 340
Soliditet (%)	73	71	72	72
Yttre fond	119 116	79 864	39 932	-
Taxeringsvärde	39 252 000	39 252 000	39 252 000	39 252 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	717	677	496	496
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,5	70,2-	97,3	100
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 659	11 749	11 768	11 899
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 659	11 749	11 768	11 899
Sparande / kvm totalyta, kr	578	433	432	138
Elkostnad / kvm totalyta, kr	8	8	8	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	99	97	102	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	107	105	110	80
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,97	3,43	6,06	1,35
Räntekänslighet (%)	16,26	14,23	17,38	23,97

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 resultat uppgår till -446 776 kr. Förlusten beror huvudsakligen på redovisningsmässiga avskrivningar samt att föreningens intäkter under året inte motsvarar dessa kostnader fullt ut. Avskrivningar är en icke kassa påverkande kostnad och påverkar därmed inte föreningens likviditet. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska ställning i övrigt är stabil.

r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	41 616 000	-	-	41 616 000
Upplåtelseavgifter	10 394 000	-	-	10 394 000
Fond, yttre underhåll	79 864	39 252		119 116
Balanserat resultat	-2 351 900	-460 891		-2 734 287
Årets resultat	-421 639	421 639	-446 776	-446 776
Eget kapital	**49 316 325**	**0**	**-446 776**	**54 416 627**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 812 791
Årets resultat	-446 776
Totalt	**-3 259 567**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 252
Balanseras i ny räkning	**-3 298 819**

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

r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 141 135	1 250 569
Övriga rörelseintäkter	3	626 397	475 000
Summa rörelseintäkter		**1 767 532**	**1 725 569**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-539 653	-346 545
Övriga externa kostnader	9	-137 794	-147 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 050 686	-1 057 092
Summa rörelsekostnader		**-1 728 133**	**-1 550 700**
RÖRELSERESULTAT		**39 399**	**174 869**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 201	2 294
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-7 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-510 376	-591 802
Summa finansiella poster		**-486 175**	**-596 508**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-446 776**	**-421 639**
ÅRETS RESULTAT		**-446 776**	**-421 639**

r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	65 337 156	67 643 885
Maskiner och inventarier	12	23 549	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**65 360 705**	**67 643 885**
Finansiella anläggningstillgångar	13		
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**0**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**65 360 705**	**67 643 885**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	23 976
Övriga fordringar	14	1 335 746	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 988	7 701
Summa kortfristiga fordringar		**1 339 734**	**31 752**
Kassa och bank			
Kassa och bank		6	1 522 011
Summa kassa och bank		**6**	**1 522 011**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 339 741**	**1 553 763**
SUMMA TILLGÅNGAR		**66 700 446**	**69 197 648**

r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 010 000	52 010 000
Fond för yttre underhåll		119 116	79 864
Summa bundet eget kapital		**52 129 116**	**52 089 864**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 812 791	-2 351 900
Årets resultat		-446 776	-421 639
Summa ansamlad förlust		**-3 259 567**	**-2 773 539**
SUMMA EGET KAPITAL		**48 869 549**	**49 316 325**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 116 000	17 248 000
Leverantörsskulder		17 485	1 260 505
Övriga kortfristiga skulder		66	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	697 346	1 372 818
Summa kortfristiga skulder		**17 830 897**	**19 881 323**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**66 700 446**	**69 197 648**

r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**39 399**	**174 869**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 050 686	1 057 092
	1 090 085	**1 231 961**
Erhållen ränta	24 201	2 293
Erlagd ränta	-578 913	-591 801
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**535 373**	**642 453**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 557	-17 385
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-593 139	924 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-37 209**	**1 549 783**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-24 256	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-18 557 395	0
Avyttring av finansiella tillgångar	18 557 395	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-24 256**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	17 204 000	17 248 000
Amortering av lån	-17 336 000	-17 275 773
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-132 000**	**-27 773**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-193 465**	**1 522 010**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 522 011**	**1**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 328 546**	**1 522 011**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tråsättrahöjden 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:

Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Byggnad	6,70 %
Restpost	2,00 %
Om- och tillbyggnad	1,00 - 6,70 %

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.

Fastighetslån

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

r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 052 332	1 302 021
Årsavgifter - bortfall	0	-90 173
Bredband	29 744	0
Kallvatten	38 720	0
Varmvatten	3 520	0
Vattenintäkter avräkning	0	38 720
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	8 820	0
Överlåtelseavgift	7 350	0
Administrativ avgift	588	0
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	**1 141 135**	**1 250 569**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1	0
Försäkringsersättning	626 396	475 000
Summa	**626 397**	**475 000**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Energideklarationer	0	18 000
Gårdkostnader	9 935	0
Gemensamma utrymmen	-3 813	0
Snöröjning/sandning	0	2 729
Förbrukningsmaterial	5 594	132
Summa	**11 716**	**20 861**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 482	76 241
Sophantering/återvinning	0	827
VVS	8 564	2 294
Mark/gård/utemiljö	0	1 938
Summa	**12 046**	**81 300**

r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	76 566	0
Gemensamma utrymmen	164 438	0
Elinstallationer	4 270	0
Summa	**245 274**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	11 537	11 470
Vatten	145 613	142 666
Sophämtning/renhållning	48 692	34 704
Summa	**205 842**	**188 840**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 957	23 096
Bredband	32 818	32 448
Summa	**64 775**	**55 544**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 700	0
Tele- och datakommunikation	945	528
Juridiska åtgärder	30 810	13 585
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	21 250
Fritids och trivselkostnader	1 959	0
Föreningskostnader	10 967	2 851
Förvaltningsarvode enl avtal	34 165	39 576
Överlåtelsekostnad	10 290	0
Pantsättningskostnad	12 348	0
Övriga förvaltningsarvoden	2 400	3 781
Administration	5 319	5 492
Konsultkostnader	0	60 000
Bostadsrätterna Sverige	4 390	0
Summa	**137 794**	**147 063**

r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	510 017	591 627
Dröjsmålsränta	359	175
Summa	**510 376**	**591 802**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 037 606	51 037 606
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 037 606	51 037 606
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 542 415	-1 694 951
Årets avskrivning	-847 656	-847 464
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 390 071	-2 542 415
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	19 729 671	19 729 671
Omklassificering	-1 256 750	-
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-580 977	-371 349
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-202 323	-209 628
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	17 689 621	19 148 694
Utgående restvärde enligt plan	65 337 156	67 643 885
I utgående restvärde ingår mark med	*13 923 964*	*13 923 964*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 192 000	22 192 000
Taxeringsvärde mark	17 060 000	17 060 000
Summa	**39 252 000**	**39 252 000**

r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	24 256	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**24 256**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-707	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-707**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**23 549**	**0**

NOT 13, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	18 557 395	18 557 395
Avyttring	-18 557 395	0
Utgående anskaffningsvärden	**0**	**18 557 395**
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-18 557 395	-18 550 395
Årets nedskrivningar	0	-7 000
Avyttring	18 557 395	0
Utgående nedskrivningar	**0**	**-18 557 395**
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	**0**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	75	75
Momsavräkning	7 132	0
Transaktionskonto	275 338	0
Borgo räntekonto	1 053 201	0
Summa	**1 335 746**	**75**

r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 988	7 701
Summa	**3 988**	**7 701**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-Ändringsdag	RÃntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Länsförsäkringar	2025-01-31	4,05 %		5 000 000
Länsförsäkringar	2025-01-31	4,05 %		7 248 000
Länsförsäkringar	2025-01-31	4,05 %		5 000 000
Danske Bank	2026-07-31	2,43 %	8 558 000	
Danske Bank	2026-07-31	2,43 %	8 558 000	
Summa			**17 116 000**	**17 248 000**
Varav kortfristig del			17 116 000	17 248 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 236 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	114	0
Uppl kostn el	74	0
Uppl kostn räntor	3 465	72 002
Förutbet hyror/avgifter	93 693	99 687
Övriga uppl kostn och förutb int	600 000	1 201 129
Summa	**697 346**	**1 372 818**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har utfört en del arbeten av åtgärder avaseende sprickor och måleri från 2 års besiktningen.

r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Stockholm

Andreas Sibilio
Ordförande

Kambiz Haghiri
Styrelseledamot

Tommy Eriksson
Styrelseledamot

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

Liron AB
Niklas Makal
Revisor

r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.05.2026 21:20

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 08.05.2026 14:08

DOCUMENT ID:
SJ3IzUs0-e

ENVELOPE ID:
r12IzLjAZg-SJ3IzUs0-e

DOCUMENT NAME:
Brf Tråsättrahöjden, 769639-2195 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
17af170a6fa7ad6e8f4fb96dfdcabe71d2a8da89caedc6f38637798278cce3efbd16844eb68f235d2fe7134a36b70f078a1f2013e6367d99db01b04b8949fc9e

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. KAMBIZ HAGHIRI	**Signed**	**08.05.2026 14:40**	**eID**	**Swedish BankID**
kambiz@estetique-akersberga.se	Authenticated	08.05.2026 14:38	Low	IP: 94.234.74.45
2. TOMMY ERIKSSON	**Signed**	**08.05.2026 19:14**	**eID**	**Swedish BankID**
lattewithmilk@gmail.com	Authenticated	08.05.2026 16:11	Low	IP: 172.226.48.40
3. ANDREAS VINCENZO SIBILIO	**Signed**	**08.05.2026 20:33**	**eID**	**Swedish BankID**
andreas@sibilio.se	Authenticated	08.05.2026 18:54	Low	IP: 172.226.49.32
4. NIKLAS MAKAL	**Signed**	**08.05.2026 21:20**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas@liron.se	Authenticated	08.05.2026 21:20	Low	IP: 83.185.38.14

* 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

LIRON

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Tråsättrahöjden
Org.nr. 769639-2195

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Tråsättrahöjden för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Makal
Revsior

r1ghlGlo0Zg-SJZ2UfljC-e

SEALED BY Verified R1GHIGIO0ZG-SJZ2UFIJC-E

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.05.2026 21:20

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 08.05.2026 14:08

DOCUMENT ID:
SJZ2UfIjC-e

ENVELOPE ID:
r1ghIGIo0Zg-SJZ2UfIjC-e

DOCUMENT NAME:
RB 769639-2195 2025.pdf
1 page

SHA-512:
a80222126f65a0a185dd4703e1f4adc8cfe060e097642c
bf7b26a2c783bd2f35eca14362eb2e36796e974bbac126
12dae6510d8d8206c38cb39a79b5ee9d2adb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS MAKAL	Signed	08.05.2026 21:20	eID	Swedish BankID
niklas@liron.se	Authenticated	08.05.2026 21:19	Low	IP: 83.185.38.14

* 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