

# Årsredovisning

för

## Brf Trantomten

769616-8413

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Trantomten intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 11 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 11 maj 2026

Emelie Carlén

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Trantomten**

769616-8413

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Trantomten, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2025-12-08.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Tomtabacken 3 i Stockholms kommun den 5 november 2009. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningen består av en gård med grönområden mellan de tre husen som finns på fastigheten. Fastigheten innehåller totalt 39 lägenheter, varav 36 bostadsrätter och 3 hyresrätter. Bostadsrätternas och hyresrätternas boarea är 1 927 kvm respektive 138 kvm. Föreningen har förutom källarförråd, cykelrum och barnvagnsrum ett antal mindre lokaler i källarplan som är uthyrda till både interna och externa hyresgäster. Lokalarea är 48 kvm. Tomtarealen är på 2 282 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

|       |               |
|-------|---------------|
| 2 st  | 1 rum och kök |
| 27 st | 2 rum och kök |
| 6 st  | 3 rum och kök |
| 3 st  | 4 rum och kök |
| 1 st  | 5 rum och kök |

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift/fastighetskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 724 kr per lägenhet för år 2025, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde. Fastighetskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 51 238 000 kr, varav byggnadsvärdet är 22 238 000 och markvärdet är 29 000 000 kr. Värdeår är 1984.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### **Teknisk förvaltning**

Fastum Teknik AB har under året skött delar av föreningens administration, fastighetsskötsel samt teknisk service. Fastsan AB har skött snöröjning på marknivå och halkbekämpning under vardagar vid behov.

Maries Puts & Städ Fastighet AB har skött städning av trapphus och tvättstuga.

### **Ekonomisk plan**

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1 juli 2009.

### **Årsavgifter**

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet. Årsavgiften uppgår till 829 kr/kvm boyta per år, vilket vid jämförelse med grannföreningarna i Traneberg kan anses lågt.

### **Avsättning till yttre fond**

Avsättning till yttre fond ska enligt upprättad underhållsplan ske med 288 000 kr per år.

### **Föreningens fastighetslån**

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2025 haft följande sammansättning:

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Eleonor Bergström | ordförande |
| Bo Ireståhl       | ledamot    |
| Emelie Carlén     | ledamot    |
| Emma Lindgren     | ledamot    |
| Gun Pettersson    | suppleant  |

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 8 november 2025 haft följande sammansättning:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Emelie Carlén       | ordförande |
| Bo Ireståhl         | ledamot    |
| Felix Danielsson    | ledamot    |
| Philip Masrelisez   | ledamot    |
| Gun Pettersson      | suppleant  |
| Gabriella Andersson | suppleant  |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

### **Revisor**

Sara Lundqvist  
Kungsbron Borevision AB

### **Valberedning**

Zareh Mahdessian  
Patrik Lundmark

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året arbetat med att på bästa sätt bibehålla värdet i föreningen genom att underhålla fastigheten samt ha en ekonomi i balans. Styrelsen önskar öka föreningens sparande så att intäkterna täcker de löpande utgifterna och genererar ett sparande som finansierar föreningens framtida underhåll. På grund av de förväntade ökade driftkostnaderna höjdes därför föreningens medlemsavgifter med 3% från den 1 januari 2025.

Den årliga hyresförhandlingen resulterade i att hyran för föreningens 3 hyresrätter höjdes med 5,3 % från och med 1 januari 2025.

Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda styrelsemöten inklusive två konstituerande styrelsemöten. Styrelsen har också haft löpande driftmöten och träffar med Fastum och olika entreprenörer samt kontakter med banker och låneinstitut. Styrelsen har tillsammans med medlemmar genomfört 4 städdagar under året. Från vår till höst har föreningen haft ett löpande skötselschema av föreningens grönytor där medlemmar klippt gräs och buskar. Styrelsen har under året fått stöd av en ny arbetsgrupp som hjälper till med praktiska mindre uppdrag. Under året har nyhetsbrev skickats ut som kortfattat beskrivit styrelsens pågående arbete och viktiga beslut som påverkat medlemmarna.

En uppdatering av föreningens underhållsplan togs fram under våren och finns nu digitalt i Planima. Det planerade bytet av hängrännor, stuprör och målning av plåtdetaljer på taket valdes att skjutas fram till 2026 för att under 2025 istället fokusera på reparation av identifierade rörskadorna i bottenplattan.

Föreningens nya stadgar trädde i kraft i december efter att propositionen om nya stadgar hade behandlats på årsstämman i maj samt under extrastämman i november. De nya stadgarna är Fastighetsägarnas mönsterstadgar med några mindre justeringar för att passa Brf Trantomten. Syftet har varit att uppdatera föreningens stadgar enligt de lagförändringar som skett samt att göra stadgarna mer användarvänliga för såväl medlemmar som styrelse.

Under extrastämman i november valdes nya styrelseledamöter in i styrelsen då två ledamöter, på grund av flytt, lämnade sina uppdrag.

Utfört underhåll:

Renovering av träportar Renovering av utemöbler Målning av staket samt trappräcke Beskrining av ekar Mindre murningsarbete över armeringsjärn i fasad.

Påbörjat underhåll:

Reparation av rörskada i bottenplattan Hoburgstigen 10 Reparation av skada på rör i renslucka i källare på Margretelundsvägen.

Reparationen av rörskadorna finansieras med befintlig likvid.

Väsentlig händelse efter räkenskapsårets slut 1 januari 2026 höjdes föreningens medlemsavgifter med 3 % 1 januari 2026 höjdes hyran för föreningens 3 hyresrätter med 3,6 %

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 53 (53) medlemmar. Under året har 5 (8) medlemmar tillträtt samt 5 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (5) överlåtelser.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning   | 1 843       | 1 760       | 1 600       | 1 522       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -373        | -666        | -1 093      | -643        |
| Soliditet (%)   | 88,1        | 88,3        | 87,6        | 87,8        |
| Resultat exkl avskrivningar                             | 329         | 65          | -391        | 56          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 829         | 805         | 730         | 697         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 2 397       | 2 397       | 2 623       | 2 623       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 2 569       | 2 569       | 2 811       | 2 811       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 159         | 167         | 164         | 152         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 3,1         | 3,2         | 3,9         | 4,0         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 312         | 276         | 250         | 217         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 86,7        | 87,9        | 56,9        | 88,0        |

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Uppllysning om förlust

I en bostadsrättsförening är likviditeten mer betydelsefull än årets resultat enligt resultaträkningen. Årets resultat exkl. avskrivningar ska räcka till planerat underhåll över tid och rimlig amortering. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Framtida underhållsbehov planeras att finansieras genom sparande och den likvid som föreningen har. Vid större underhåll kan även lån behövas.

### Förändringar i eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---|----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 44 925 079           | 4 745 051               | 1 689 164                   | -9 944 854             | -666 026          | <b>40 748 414</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                         | -20 564                     | -645 462               | 666 026           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                      |                         |                             |                        | -372 836          | <b>-372 836</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>44 925 079</b>    | <b>4 745 051</b>        | <b>1 668 600</b>            | <b>-10 590 316</b>     | <b>-372 836</b>   | <b>40 375 578</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|  |                    |
|--|--------------------|
| ansamlad förlust   | -10 590 315        |
| årets förlust  | -372 836           |
|  | <b>-10 963 151</b> |
| behandlas så att<br>reservering fond för yttre underhåll | 288 000            |
| i ny räkning överföres                                   | -11 251 151        |
|  | <b>-10 963 151</b> |

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

## Resultaträkning

|  | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 1 843 049                 | 1 759 773                 |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 7 110                     | 10 160                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>1 850 158</b>          | <b>1 769 933</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 4   | -1 056 546                | -1 252 682                |
| Övriga externa kostnader                         | 5   | -250 664                  | -241 188                  |
| Personalkostnader                                | 6   | -78 538                   | -76 200                   |
| Avskrivningar                                    |     | -702 003                  | -702 003                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-2 087 751</b>         | <b>-2 272 073</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>-237 593</b>           | <b>-502 140</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 15 181                    | 27 037                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -150 425                  | -190 923                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-135 244</b>           | <b>-163 886</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-372 837</b>           | <b>-666 026</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-372 836</b>           | <b>-666 026</b>           |

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

44 152 171

44 854 174

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**44 152 171**

**44 854 174**

**Summa anläggningstillgångar**

**44 152 171**

**44 854 174**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

8

540 657

402 403

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

89 690

105 129

**Summa kortfristiga fordringar**

**630 347**

**507 532**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 025 414

761 862

**Summa kassa och bank**

**1 025 414**

**761 862**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 655 761**

**1 269 394**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**45 807 932**

**46 123 568**

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

49 670 130

49 670 130

Fond för yttre underhåll

1 668 600

1 689 164

**Summa bundet eget kapital**

**51 338 730**

**51 359 294**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-10 590 315

-9 944 853

Årets resultat

-372 836

-666 026

**Summa fritt eget kapital**

**-10 963 151**

**-10 610 879**

**Summa eget kapital**

**40 375 579**

**40 748 415**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

4 950 000

4 950 000

Leverantörsskulder

80 842

90 594

Skatteskulder

7 709

3 841

Övriga skulder

622

621

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

393 180

330 097

**Summa kortfristiga skulder**

**5 432 353**

**5 375 153**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**45 807 932**

**46 123 568**

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2025-01-01       | 2024-01-01       |
|---|-----|------------------|------------------|
|   | 1   | -2025-12-31      | -2024-12-31      |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -372 836         | -666 026         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 702 003          | 702 003          |
| Förändring skatteskuld/fordran  |     | 3 868            | -2 192           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>333 035</b>   | <b>33 785</b>    |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                  |                  |
| Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar                                    |     | 0                | 3 828            |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | 15 373           | -32 453          |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | -9 752           | -2 195           |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 63 084           | -7 031           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>401 740</b>   | <b>-4 066</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                  |                  |
| Förändring av skulder till kreditinstitut   |     | 0                | -467 500         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>0</b>         | <b>-467 500</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>401 740</b>   | <b>-471 566</b>  |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>  |     |                  |                  |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |     | 1 160 621        | 1 632 187        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |     | <b>1 562 361</b> | <b>1 160 621</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsföreningarnas årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

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

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

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Stomme                     | 1%    |
| Värme, sanitet             | 2%    |
| El                         | 10%   |
| Fasad                      | 1,30% |
| Fönster                    | 5%    |
| Yttertak på hus byggt 1937 | 5%    |
| Yttertak på hus byggt 1984 | 6,70% |
| Ventilation                | 10%   |
| Hissar och liknande        | 5%    |
| Undercentral               | 4%    |
| Tvättstuga lokal           | 0,70% |
| Tvättstugemaskiner         | 6,70% |
| Övrigt                     | 4%    |

### Not 2 Nettoomsättning

|                             | 2025             | 2024             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                 | 1 600 117        | 1 553 518        |
| Hyror bostäder              | 196 733          | 167 437          |
| Hyror lokaler               | 42 680           | 38 818           |
| Hysesintäkter övriga objekt | 3 519            | 0                |
|                             | <b>1 843 049</b> | <b>1 759 773</b> |

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV, bredband.

### Not 3 Övriga intäkter

|                 | <b>2025</b>  | <b>2024</b>   |
|-----------------|--------------|---------------|
| Övriga intäkter | 7 110        | 10 160        |
|                 | <b>7 110</b> | <b>10 160</b> |

### Not 4 Driftskostnader

|                                | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Trädgårdsskötsel               | 9 074            | 0                |
| Trivselåtgärder                | 0                | 2 707            |
| Städkostnader                  | 61 382           | 58 610           |
| Snöröjning/sandning            | 15 900           | 36 938           |
| Serviceavtal                   | 7 268            | 2 799            |
| Hisservice/besiktning          | 6 708            | 6 564            |
| Besiktningarkostnader          | 0                | 7 499            |
| Reparationer                   | 23 987           | 63 189           |
| Hissreparationer               | 0                | 1 680            |
| Planerat underhåll             | 0                | 308 565          |
| Fastighetsel                   | 60 668           | 54 077           |
| Uppvärmning                    | 396 805          | 363 779          |
| Vatten och avlopp              | 186 422          | 151 294          |
| Avfallshantering               | 63 196           | 51 781           |
| Försäkringskostnader           | 112 822          | 51 699           |
| Kabel-TV                       | 12 792           | 12 600           |
| Bredband                       | 70 116           | 69 468           |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 259              | 7 775            |
| Hyra/leasing av maskin/fordon  | 991              | 0                |
| Förbrukningsinventarier        | 15 522           | 0                |
| Förbrukningsmaterial           | 12 634           | 1 658            |
|                                | <b>1 056 546</b> | <b>1 252 682</b> |

Försäkringskostnaden har ökat pga Anticimex.

### Not 5 Övriga externa kostnader

|                               | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Hemsida                       | 4 354          | 4 154          |
| Fastighetsskatt               | 2 380          | 540            |
| Fastighetsavgift              | 67 236         | 63 570         |
| Föreningsgemensamma kostnader | 1 804          | 1 257          |
| Revisionsarvode               | 23 625         | 22 250         |
| Ekonomisk förvaltning         | 56 727         | 78 772         |
| Bankkostnader                 | 3 200          | 2 665          |
| Teknisk förvaltning           | 35 100         | 37 269         |
| Juridisk konsultation         | 0              | 15 470         |
| Underhållsplan                | 19 625         | 0              |
| Medlems-/föreningsavgifter    | 5 773          | 5 681          |
| Förbrukningsinventarier       | 15 522         | 0              |
| Övriga poster                 | 15 323         | 9 560          |
|                               | <b>250 669</b> | <b>241 188</b> |

### Not 6 Personalkostnader

|                  | 2025          | 2024          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 61 296        | 52 266        |
| Sociala avgifter | 17 242        | 23 934        |
|                  | <b>78 538</b> | <b>76 200</b> |

### Not 7 Byggnader och mark

|  | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad och standardförb | 35 390 874        | 35 390 874        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                      | 17 410 038        | 17 410 038        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>52 800 912</b> | <b>52 800 912</b> |
| Ingående avskrivningar                               | -7 946 738        | -7 244 735        |
| Årets avskrivningar                                  | -702 003          | -702 003          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>           | <b>-8 648 741</b> | <b>-7 946 738</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                      | <b>44 152 171</b> | <b>44 854 174</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                            | 22 238 000        | 18 854 000        |
| Taxeringsvärden mark                                 | 29 000 000        | 35 000 000        |
|  | <b>51 238 000</b> | <b>53 854 000</b> |

### Not 8 Övriga fordringar

|                            | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                | 3 711          | 3 644          |
| Avräkningskonto förvaltare | 536 946        | 398 759        |
|                            | <b>540 657</b> | <b>402 403</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2025-12-31    | 2024-12-31     |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Försäkring            | 49 982        | 47 190         |
| Bredband              | 16 835        | 17 529         |
| Teknisk förvaltning   | 0             | 9 403          |
| Kabel-TV              | 3 921         | 3 198          |
| Ekonomisk förvaltning | 13 594        | 19 712         |
| Övriga kostnader      | 5 357         | 8 097          |
|                       | <b>89 689</b> | <b>105 129</b> |

### Not 10 Långfristiga skulder

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                         | 2,531          | 2026-11-04                | 950 000                  | 950 000                  |
| Stadshypotek                         | 2,541          | 2026-10-30                | 2 000 000                | 2 000 000                |
| Stadshypotek                         | 2,541          | 2026-10-30                | 2 000 000                | 2 000 000                |
|                                      |                |                           | <b>4 950 000</b>         | <b>4 950 000</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | -4 950 000               | -4 950 000               |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 4 950 000 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 21 311         | 30 276         |
| Styrelsearvoden                 | 55 275         | 51 959         |
| Sociala avgifter                | 25 325         | 23 839         |
| Revision                        | 16 000         | 16 000         |
| Städ                            | 4 240          | 4 058          |
| Fastighetsel                    | 5 196          | 5 122          |
| Fjärrvärme                      | 53 429         | 46 005         |
| Vatten och avlopp               | 45 407         | 37 581         |
| Sophämtning                     | 15 776         | 14 144         |
| Övriga upplupna kostnader       | 4 715          | 12 688         |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 146 506        | 88 425         |
|                                 | <b>393 180</b> | <b>330 097</b> |

**Not 12 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 9 000 000         | 9 000 000         |
|                        | <b>9 000 000</b>  | <b>9 000 000</b>  |

Årsredovisningen har beslutats datum 2026-03-31

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Emelie Carlén  
Ordförande

Philip Masrelisez

Bo Ireståhl

Felix Danielsson

Sara Lundqvist  
Revisor  
Kungsbron Borevision AB






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Trantomten.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-09 07:22:00

Dokumentet är undertecknat av:

|   |                     |
|---|---------------------|
|  EMELIE CARLÉN (19851112XXXX) Styrelsemedlem        | 2026-04-07 17:12:48 |
|  BO IRESTÅL (19520924XXXX) Styrelsemedlem           | 2026-04-07 20:27:20 |
|  PHILIP MASRELIEZ (19970310XXXX) Styrelsemedlem     | 2026-04-07 17:57:26 |
|  FELIX DANIELSSON (20000217XXXX) Styrelsemedlem     | 2026-04-08 10:19:20 |
|  Sara Ida Viktoria Lundkvist (19821125XXXX) Revisor | 2026-04-09 07:22:00 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Trantomten.pdf (7450341 byte)

75404D2A27BFEDFFD06C3ADB357858D2F679EAA7228D0C82C14CAE1155F09C5CF75B1ABCBE071060EA3  
CFF8AB83500FF47BCF2E93C4E392B4192F05FAE305CB

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trantomten

Org.nr 769616-8413

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trantomten för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Trantomtens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trantomten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**Sara Lundkvist**  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-09 07:23:20

Dokumentet är undertecknat av:

 Sara Ida Viktoria Lundkvist (19821125XXXX) Revisor

2026-04-09 07:23:20



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (64779 byte)

3451E1849682C03E7E91B5ADEE92CB21FC87129A2FF5920772EAE2DABC77D680482CD90F116BA162E125  
8E9903503E8A59D113BA4042C2769A447E27FB5A5485

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

