

Årsredovisning 2025

Brf Trängen 1

716422-1637



 [rkM3TqX6-l-SyQnT9mpZe](#)

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Trängen 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. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trängen 1	1993	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1974.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 66 bostadsrätter om totalt 3 396 kvm.

Styrelsens sammansättning

Harald Keijer	Ordförande
Daniel Labriz	Ledamot
Fredrik Henriques	Ledamot
Johan Ristola	Ledamot
Rosita Lindgren	Ledamot
John Sinclair	Suppleant
Therése Marcks Von Würtemberg	Suppleant

Valberedning

Christina Skantze
Gillis Fredholm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor
HQV Stockholm

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2051.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2000 ● Stambyte
- 2011 ● Fasad- och balkongrenovering
- 2013 ● Trädgårdsrenovering
- 2014 ● Nya tvättstugor
- 2015 ● Ventilation
- 2016 ● Nya lägenhetsdörrar
- 2019 ● Fönsterrenovering
- 2021 ● Renovering av entréportar
Renovering av hisskorgar
- 2022 ● Renovering av takaltan

Planerade underhåll

- 2026 ● Källaråtgärder
Ny avfallsstation

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Simpleko
Fastighetsskötsel	ADB Fastighetsservice
Fönsterserviceavtal	Fog & Fönsterservice
Städning av gemensamma ytor	KPM Städservice
Trädgårdsskötsel	IT Underhåll
Trygghetsavtal	Anticimex

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen är skuldfri. Föreningen har medel placerade på sparkonto.

Förändringar i avtal

Fönsterserviceavtal med Fog & Fönsterservice är avslutat.

Övriga uppgifter

Administration:

Andrahandsuthyrningar - 7 bostadsrätter har varit uthyrda någon period under året.

Stadgar - Ett arbete har gjorts att ta fram uppdaterade stadgar för föreningen. Två stämmobeslut har tagits i ärendet.

GDPR - Vi informerar löpande om boendes möjlighet att enligt GDPR ge sitt samtycke till bland annat elektronisk kommunikation med styrelsen. Ca 55 hushåll har anmält sig till denna tjänst hittills.

Hemsidan - Uppdatering av hemsidan www.trängen.se skedde kontinuerligt.

Styrelsearbete - Styrelsen leder arbetet med att bli mer pappersfri i sin administration. Till exempel justeras och signeras mötesprotokollen digitalt och en molnhanterad tjänst används för fildelning.

Nyhetsbrev - Vårt nyhetsbrev har delats/skickats ut i mars, juni, september och december.

Välkomstbrev - Information till nyinflyttade delas ut och ligger även upplagd på hemsidan.

Åtgärder utomhus:

Trädgården - Trädgården sköts kontinuerligt under sommarhalvåret.

Snöskottning - Körbana och gångväg skottas vid behov. Även tak skottas vid behov.

Utemöbeln - Slipning och oljning av den stora utemöbeln gjordes.

Åtgärder inomhus:

Eldstäder - Sotning och brandskyddskontroll/kamerainspektion genomfördes i samtliga eldstäder och rökkanaler i huset. Inga avvikelser noterades. 3 stycken eldstäder är plomberade.

Hjärtstartare - En ny hjärtstartare har införskaffats till föreningen då den gamla var uttjänt.

Väggarmatur - En ny väggarmatur till trapphuset tillverkades och sattes upp.

Fjärrvärmecentral - Funktionen av fjärrvärmecentralen har setts över.

Fönster - Åtgärder efter fönsterrenovering enligt serviceavtal genomfördes.

Hissar - Besiktigade utan anmärkning.

Brand - Besiktning av rökluckan utan anmärkning.

Entrégolv - Polering av golvet sker två gånger om året.

Aktiviteter:

Stämman - I samband med årsstämman bjöds på mat och dryck i tält på gården.

Trädgårdsdag - Två trädgårdsdagar genomfördes. En på våren och en på hösten. Container för grovavfall fanns också vid dessa tillfällen.

Sommarfest - En grillfest för alla boende genomfördes i augusti i tält på gården.

Julglögg - Vi placerade en julgran i entrén och ett tillfälle där alla boende i huset bjöds på glögg genomfördes i december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 770 928	2 766 622	2 760 328	2 261 126
Resultat efter fin. poster	-250 818	-651 020	-582 247	-867 358
Soliditet (%)	99	100	99	100
Yttre fond	3 410 034	3 329 676	2 948 489	2 420 489
Taxeringsvärde	172 000 000	176 000 000	176 000 000	176 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	775	775	775	630
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	91,5	91,0	87,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	100	163	99	69
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	26	23	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	224	214	188	167
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	53	43	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	312	294	254	238
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror till stor del på avskrivningarna som inte är kassaflödespåverkande. Likvida medel har under 2025 ökat med 400 ksek jämfört med 2024. Föreningen har placerat cirka 4,8 msek av likvida medel i säkra sparkonton hos SBAB för att få avkastning i form av ränta. Brf Trängen 1 innehar 3 hyreslägenheter som kan säljas vid eventuell vakans om styrelsen så beslutar. Föreningen har inga lån vilket därmed innebär 0 i räntekostnader. Brf Trängens styrelse jobbar aktivt med underhållsplanen som sträcker sig till 2051. Tillsammans med underhållsplanen har det gjorts en likviditetsprognos som sträcker sig 10 år fram i tiden som uppdateras regelbundet. Likviditetsprognosen tar även hänsyn till planerat underhåll med indexökningar för varje år. Styrelsen analyserar avgiftsnivån noga varje år och är beredd att höja den vid behov. För finansiering av framtida underhållskostnader är det möjligt för föreningen att uppta lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	19 338 938	-	-	19 338 938
Upplåtelseavgifter	29 465 657	-	-	29 465 657
Fond, yttre underhåll	3 329 676	-	80 358	3 410 034
Uppskrivningsfond	78 901 000	-	-	78 901 000
Reservfond	30 000	-	-	30 000
Direkt kapitaltillskott	6 224 201	-	-	6 224 201
Balanserat resultat	-23 030 126	-651 020	-80 358	-23 761 504
Årets resultat	-651 020	651 020	-250 818	-250 818
Eget kapital	113 608 326	0	-250 818	113 357 507

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 761 504
Årets resultat	-250 818
Totalt	-24 012 323

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	840 546
Balanseras i ny räkning	-24 852 869
	-24 012 323

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 770 928	2 766 622
Övriga rörelseintäkter	3	-0	-2
Summa rörelseintäkter		2 770 928	2 766 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 122 791	-2 377 029
Övriga externa kostnader	9	-257 908	-216 461
Personalkostnader	10	-226 734	-220 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-590 365	-756 018
Summa rörelsekostnader		-3 197 797	-3 570 390
RÖRELSERESULTAT		-426 869	-803 770
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		176 951	152 810
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-900	-60
Summa finansiella poster		176 051	152 750
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-250 818	-651 020
ÅRETS RESULTAT		-250 818	-651 020

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	107 647 392	108 220 884
Maskiner och inventarier	13	0	16 873
Summa materiella anläggningstillgångar		107 647 392	108 237 757
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 650 892	108 241 257
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 555	18 285
Övriga fordringar	15	295 276	298 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	132 372	104 472
Summa kortfristiga fordringar		447 203	421 090
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 877 079	5 472 104
Summa kassa och bank		5 877 079	5 472 104
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 324 283	5 893 194
SUMMA TILLGÅNGAR		113 975 175	114 134 452

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 028 796	55 028 796
Uppskrivningsfond		78 931 000	78 931 000
Fond för yttre underhåll		3 410 034	3 329 676
Summa bundet eget kapital		137 369 830	137 289 472
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 761 504	-23 030 126
Årets resultat		-250 818	-651 020
Summa ansamlad förlust		-24 012 323	-23 681 146
SUMMA EGET KAPITAL		113 357 507	113 608 326
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		229 962	142 040
Övriga kortfristiga skulder		1 348	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	386 358	384 086
Summa kortfristiga skulder		617 668	526 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 975 175	114 134 452

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-426 869	-803 770
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	590 365	756 018
	163 496	-47 752
Erhållen ränta	152 694	152 810
Erlagd ränta	-900	-60
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	315 290	104 998
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 856	-16 409
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	91 542	-90 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten	404 975	-1 983
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	404 975	-1 983
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 472 104	5 474 088
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 877 079	5 472 104

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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	0,91 %
Yttertak	2,43 %
Fasader	1,96 %
Balkonger	1,11 %
Fönster	5,10 %
Stamledningar VA	2,04 %
Stamledningar Värme	0,91 %
El	10,20 %
Hissar	3,19 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 371 680	2 371 680
Hysesintäkter, bostäder	211 421	202 710
Hysesintäkter förråd	5 100	5 400
Övriga intäkter	182 727	186 832
Summa	2 770 928	2 766 622

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Summa	-0	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	43 558	42 481
Städning	67 610	54 000
Besiktning och service	31 135	58 301
Brandskydd	53 300	0
Sommarunderhåll	158 537	124 933
Vinterunderhåll	6 297	11 634
Summa	360 437	291 349

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	136 810	103 290
Summa	136 810	103 290

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	0	447 642
Summa	0	447 642

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	105 310	89 395
Uppvärmning	759 791	726 315

Vatten	194 851	181 227
Sophämtning	123 931	111 870
Summa	1 183 883	1 108 807

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	79 195	89 681
Övrigt	28 590	10 825
Kabel-TV	213 196	211 335
Fastighetsskatt	120 680	114 100
Summa	441 661	425 941

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	9 466	4 520
Övriga förvaltningskostnader	118 224	84 412
Revisionsarvoden	20 694	20 665
Ekonomisk förvaltning	109 524	106 864
Summa	257 908	216 461

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	171 900
Sociala avgifter	50 334	48 983
Summa	226 734	220 883

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Övriga räntekostnader	900	60
Summa	900	60

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 617 220	128 617 220
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	128 617 220	128 617 220
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 396 336	-19 640 324
Årets avskrivning	-573 492	-756 012
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 969 828	-20 396 336
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 647 392	108 220 884
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>87 000 000</i>	<i>87 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark	118 000 000	125 000 000
Summa	172 000 000	176 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	249 629	249 629
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	249 629	249 629
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-232 756	-232 750
Årets avskrivning	-16 873	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	-249 629	-232 756
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	16 873

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	293 135	289 649
Skattefordringar	551	7 131
Övriga fordringar	1 590	1 553
Summa	295 276	298 333

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 695	21 970
Fastighetsskötsel	3 803	3 656
Försäkringspremier	26 827	25 547
Kabel-TV	53 790	53 299
Inkomsträntor	24 257	0
Summa	132 372	104 472

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	9 210	8 940
Uppvärmning	100 500	99 239
Vatten	27 911	30 228
Uppl kostn renhållningsavg	18 958	16 782
Förutbetalda avgifter/hyror	229 779	228 897
Summa	386 358	384 086

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 561 000	18 561 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Källare - Styrelsen planerar åtgärder i källare där asbetsanering och byggåtgärder ingår. Avfallsstation - En ombyggnad av avfallsstationen på gården planeras för att efterleva de nya kraven om fastighetsnära insamling.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Stockholms län, Stockholm kommun

Daniel Labriz
Ledamot

Fredrik Henriques
Ledamot

Harald Keijer
Ordförande

Johan Ristola
Ledamot

Rosita Lindgren
Ledamot

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

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 10:06

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 20.04.2026 14:35

DOCUMENT ID:

SyQnT9mpZe

ENVELOPE ID:

rkM3TqX6-l-SyQnT9mpZe

DOCUMENT NAME:

Brf Trängen 1, 716422-1637 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

18 pages

SHA-512:

b484dda056545c892a6248d1482a7620aa94455699796
0f92075851730389c0c044281ce404a8cb0e0ba8381bed
1203d44fa7e7f396b632bf40d6e89e8388488

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. Harald Ulf Keijer harald.keijer@outlook.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 15:51 20.04.2026 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.105
2. Nils Johan Alexander Ristola johan.alex.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:37 20.04.2026 18:35	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.20.21
3. Fredrik Emil Henriques fredrik@henriques.nu	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:48 20.04.2026 20:40	eID Low	Swedish BankID IP: 130.195.250.100
4. Rosita Anna Linnea Lindgren roslindgren@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 22:37 20.04.2026 22:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.154
5. DANIEL MIKAELI LABRIZ labriz@me.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 09:54 27.04.2026 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.45.6
6. SARA KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 10:06 27.04.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.223.119

* 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 Bostadsrättsföreningen Trängen 1

Org.nr 716422-1637

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trängen 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Trängen 1s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trängen 1 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 ledamot 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 Bostadsrättsföreningen Trängen 1 enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katarina Nyberg

Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 10:05

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 20.04.2026 14:35

DOCUMENT ID:

BkZX3acXTWg

ENVELOPE ID:

HJG26cQ6Zg-BkZX3acXTWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Trängen 1 2
025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

9bf3b70d0e0b341bea53e2a9cb15cef8c4e374bf1b7371
2af039072183870f6a322edf39fd79e46de15832cc347dc
645047fefa497636174b5acb8662e14f8c8

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KATARINA NYBERG	Signed	27.04.2026 10:05	eID	Swedish BankID
katarina.nyberg@hqvsthl m.se	Authenticated	27.04.2026 10:05	Low	IP: 20.91.223.119

* 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