

Årsredovisning 2025

Brf Den Första Trasten

702002-3771



Sys5_x51zl-r1hc0l5kfl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Den Första Trasten

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

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

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
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-04 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
Trasten 5		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 011 kvm. Byggnadernas totalyta är 991 kvm.

Styrelsens sammansättning

Oscar Niclas Teson Hedskog	Ordförande
Joel Petersson	Styrelseledamot
Ellinor Jidenius	Styrelseledamot
Emma Sundgren	Styrelseledamot
Petra Båtelson	Styrelseledamot
Gustav Westphal	Styrelseledamot

Gustav Westphal avgick som styrelseledamot 2025-11-10

Firmateckning

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

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-10. Halvårsstämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

2000	●	Stambyte
2006	●	Trapphusmålning
2010	●	Byte av fjärrvärmecentral
2013	●	Takomläggning Renovering av tvättstuga Byte av värmeväxlare
2018	●	Balkonger Fasadrenovering (gårdssida)
2021-2022	●	Renovering och målning av fönster och gårdsdörr
2022	●	Stamspolning OVK Säkerhetsdörrar i utvalda lägenheter
2023	●	Installation av takhuvor (och förbättringsmålning av tak) Målning av port
2024	●	Sotning Byte av samtliga brandsläckare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 0%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	767	759	762	608
Resultat efter fin. poster	31	-112	-151	-279
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	305	173	128	112
Taxeringsvärde	44 400	44 200	44 200	44 200
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	728	722	601
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,5	97,0	95,2	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 518	3 558	3 588	3 618
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 589	3 630	3 661	3 691
Sparande / kvm totalyta, kr	130	0	74	-7
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	17	23	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	170	177	155	145
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	42	34	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	242	235	212	204
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	4,12	5,64	1,66
Räntekänslighet (%)	4,79	4,89	4,97	6,02

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	75	-	-	75
Upplåtelseavgifter	372	-	-	372
Fond, yttre underhåll	173	-	133	305
Direkt kapitaltillskott	558	-	-	558
Balanserat resultat	-1 822	-112	-133	-2 066
Årets resultat	-112	112	31	31
Eget kapital	-756	0	31	-725

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 066
Årets resultat	31
Totalt	-2 035

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-2 035
	-2 035

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	767	759
Övriga rörelseintäkter	3	3	0
Summa rörelseintäkter		770	759
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-469	-558
Övriga externa kostnader	8	-69	-58
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98	-113
Summa rörelsekostnader		-636	-728
RÖRELSERESULTAT		133	31
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-103	-149
Summa finansiella poster		-102	-143
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		31	-112
ÅRETS RESULTAT		31	-112

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	2 583	2 681
Maskiner och inventarier	11	0	0
Pågående projekt	12	25	25
Summa materiella anläggningstillgångar		2 608	2 706
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 608	2 706
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	20
Övriga fordringar	13	9	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48	43
Summa kortfristiga fordringar		60	73
Kassa och bank			
Kassa och bank		459	348
Summa kassa och bank		459	348
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		519	420
SUMMA TILLGÅNGAR		3 127	3 126

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 005	1 005
Fond för yttre underhåll		305	173
Summa bundet eget kapital		1 310	1 178
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 066	-1 822
Årets resultat		31	-112
Summa fritt eget kapital		-2 035	-1 934
SUMMA EGET KAPITAL		-725	-756
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 557	3 597
Leverantörsskulder		56	35
Skatteskulder		2	3
Övriga kortfristiga skulder		-1	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	238	247
Summa kortfristiga skulder		3 852	3 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 127	3 126

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	133	31
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	98	113
	231	143
Erhållen ränta	1	2
Erlagd ränta	-108	-135
Erhållen utdelning	0	4
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	125	15
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	152	6
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-25
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	10
Amortering av lån	-41	-41
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-41	-30
ÅRETS KASSAFLÖDE	112	-49
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	348	397
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	459	348

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Den Första Trasten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Byggnad	1,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 6,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	704	698
Övriga årsavgifter	5	5
Kabel-TV/Bredband	34	34
Övriga intäkter	25	23
Summa	767	759

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	0	0
Erhållna bidrag	3	0
Summa	3	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	4	6
Städning	19	19
Övrigt	9	23
Besiktning och service	13	10
Trädgårdsarbete	1	2
Summa	46	61

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5	20
Tvättstuga	10	1
El	6	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	47
Temp. rep und eller projekt	13	20
Summa	33	88

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	25	17
Uppvärmning	169	175
Vatten	46	42
Sophämtning	43	40
Summa	284	273

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40	38
Självrisker	0	29
Kabel-TV	4	4
Bredband	28	33
Fastighetsskatt	34	33
Summa	107	136

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	25	25
Juridiska kostnader	10	0
Revisionsarvoden	9	9
Ekonomisk förvaltning	25	24
Summa	69	58

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	103	149
Summa	103	149

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 892	4 892
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 892	4 892
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 211	-2 099
Årets avskrivning	-98	-113
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 309	-2 211
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 583	2 681
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 400	12 200
Taxeringsvärde mark	29 000	32 000
Summa	44 400	44 200

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48	48
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48	48
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-48	-48
Utgående ackumulerad avskrivning	-48	-48
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	25	0
Årets investeringar	0	25
Summa pågående arbeten	25	25

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9	10
Summa	9	10

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	7
Försäkringspremier	14	13
Bredband	10	8
Förvaltning	18	16
Summa	48	43

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	2,71 %	3 557	3 597
Summa			3 557	3 597
Varav kortfristig del			3 557	3 597

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 354 tkr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	4
El	2	2
Uppvärmning	23	22
Utgiftsräntor	49	53
Vatten	8	7
Förutbetalda avgifter/hyror	152	160
Summa	238	247

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 700	3 628

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

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

Stockholm

Oscar Niclas Teson Hedskog
Ordförande

Ellinor Jidenius
Styrelseledamot

Emma Sundgren
Styrelseledamot

Joel Petersson
Styrelseledamot

Petra Båtelson
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 23:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2026 16:49

DOCUMENT ID:

r1hc0l5kfl

ENVELOPE ID:

Sys5_x51zl-r1hc0l5kfl

DOCUMENT NAME:

Brf Den Första Trasten, 702002-3771 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

33e3b911c1e3e00f0d0f8a94423d025645537f6b16bc62ccfda7547113069072bd9da6d7d47b1e255bc92592c92a56cd5a4f6e30bd2f6839f8a32ef805c74009

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. JOEL PETERSSON joepet97@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 16:50 19.05.2026 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.192
2. ELLINOR JIDENIUS ellinor17@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 17:21 19.05.2026 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.150.43
3. Petra Ingrid Båtelson petra_batelson@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 21:17 19.05.2026 21:16	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.192.75
4. Emma Sundgren emma.sundgren@trustly.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 21:21 19.05.2026 21:21	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.112.183
5. Oscar Niclas Teson Heds kog styrelsensg15@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:54 19.05.2026 20:54	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.192.75
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 23:26 20.05.2026 23:24	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

* 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