

Årsredovisning 2025

Brf Tranhalsen 9

769609-4510



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tranhalsen 9

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. 4
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. 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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sedan inkomståret 2023 deklarerat som äkta förening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf-Tranhalsen 9	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 49 bostadsrätter om totalt 2 503 kvm och 6 lokaler om 758 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 261 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Vestlund	Ordförande
Daniel Wester	Styrelseledamot
Lars Thorsell	Styrelseledamot
Margarethe Louise Helene Ankarlou	Styrelseledamot
Safija Subasic	Styrelseledamot

Valberedning

Lena Lihmonzér, Mats Johansson

Firmateckning

Tecknas av styrelsen, eller två ledamöter gemensamt

Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision
Joakim Häll Revisorssuppleant Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2014 ● Hiss (renoverad)
Yttertak (nytt)
Ventilation (nytt system med fläktar)
- 2015 ● Nya elstigare/elledningar (3-fas)
- 2017 ● Trapphus, helrenovering och målning
- 2018 ● Ny undercentral, fjärvärme
- 2021 ● Förstärkt brandskydd, installation av nödbelysning och rökdetektorer
Takkvärmeanläggning, installation i takfot och stuprör
- 2023 ● Ny energibesparande trappbelysning
- 2024 ● Byte stamventiler, värme
- 2025 ● Målning av fönster utvändigt
Nytt ventilationsaggregat installerat hos Prime Burger

Planerade underhåll

- 2026 ● Iordningsställande av miljörum
Renovering av entre dörr, fönsternischer och delar av fasaden samt renovering av stensockel.

Avtal med leverantörer

Avtal för fastigheten Lars Fond, Konsult
Fastighetsskötare Snyggs Rörservice&Fastighet
Skattejurist Arnström Property Tax AB
Ventilation VB Bemanning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nytt lån Swedbank (500 000 kr)

Omprovning av moms för lokaler att få tillbaka 970 000 kr, minus 175 000 kr för administrativt jobb.

Återbäring skatt, 570 000 kr

Förändringar i avtal

Restaurang Shogun, överlätet kontraktet till restaurang Everest 8848.

Stenugnsbageriet samt Vinbaren förlängning av kontraktstiden med 3 år.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 658	4 538	4 443	4 439
Resultat efter fin. poster	454	-594	-286	827
Soliditet (%)	67	67	67	65,6
Yttre fond	3 241	3 161	3 826	
Taxeringsvärde	165 600	168 200	168 200	168 200
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	606	588	615	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	26,5	31,5	32,9	
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 928	10 928	10 928	
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 126	8 126	8 227	
Sparande / kvm totalyta, kr	415	103	68	
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	30	35	
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	225	227	187	
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	68	48	
Energikostnad / kvm totalyta, kr	325	325	270	
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	2,80	2,72	
Räntekänslighet (%)	18,03	18	18	

Nyckeltal för år 2022 saknas då föreningen gick över till Nabo förvaltning år 2024.

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	43 805	-	-	43 805
Upplåtelseavgifter	21 016	-	-	21 016
Fond, yttre underhåll	3 161	-	80	3 241
Balanserat resultat	-11 360	-594	-80	-12 034
Årets resultat	-594	594	454	454
Eget kapital	56 027	0	454	56 481

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 034
Årets resultat	454
Totalt	-11 580

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	497
Att från yttre fond i anspråk ta	-890
Balanseras i ny räkning	-11 186
	-11 580

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	4 658	4 538
Övriga rörelseintäkter	3	976	128
Summa rörelseintäkter		5 634	4 666
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 574	-3 621
Övriga externa kostnader	9	-212	-288
Personalkostnader	11	-106	-103
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-602	-505
Övriga rörelsekostnader	10	-175	0
Summa rörelsekostnader		-4 668	-4 516
RÖRELSERESULTAT		965	150
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-525	-753
Summa finansiella poster		-511	-744
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		454	-594
ÅRETS RESULTAT		454	-594

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	14, 19	79 849	80 451
Pågående projekt	12	456	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 305	80 451
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 305	80 451
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30	3
Övriga fordringar	15	4 077	2 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	184	283
Summa kortfristiga fordringar		4 291	3 266
Kassa och bank			
Kassa och bank		108	7
Summa kassa och bank		108	7
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 399	3 274
SUMMA TILLGÅNGAR		84 703	83 724

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 820	64 820
Fond för yttre underhåll		3 241	3 161
Summa bundet eget kapital		68 061	67 981
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 034	-11 360
Årets resultat		454	-594
Summa ansamlad förlust		-11 580	-11 954
SUMMA EGET KAPITAL		56 481	56 027
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 750	11 750
Övriga långfristiga skulder		100	0
Summa långfristiga skulder		11 850	11 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 750	14 750
Leverantörsskulder		205	439
Skatteskulder		460	0
Övriga kortfristiga skulder		160	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	798	636
Summa kortfristiga skulder		16 372	15 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 703	83 724

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	965	150
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	602	505
	1 567	654
Erhållen ränta	13	9
Erlagd ränta	-576	-705
Erhållen utdelning	0	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 005	-41
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 162	165
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	476	-521
Kassaflöde från den löpande verksamheten	319	-397
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-456	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-456	0
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	100	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	100	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-37	-397
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 518	2 915
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 481	2 518

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tranhalsen 9 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 bredband, 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	1,03 %
Yttertak	1,88 %
Fasader	2,09 %
Balkonger	1,88 %
Fönster	2,69 %
Stamledningar VA	1,57 %
Stamledningar Värme	1,03 %
Styr & övervakning	4,19 %
Ventilation	8,37 %
El	1,88 %
Hissar	3,14 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 383	1 381
Hysesintäkter, bostäder	84	84
Hysesintäkter, lokaler	3 065	2 978
Kabel-TV/Bredband	89	89
Intäktsreduktion	0	-55
Övriga intäkter	9	27
Övernattnings-/gästlägenhet	27	33
Summa	4 658	4 538

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-0
Övriga rörelseintäkter	8	128
Återvunnen moms	968	0
Summa	976	128

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	88	87
Besiktning och service	66	51
Städning	82	83
Snöskottning	6	21
Övrigt	27	16
Summa	268	258

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	22	54
Reparation av installationer	0	8
Bostäder	5	0
Bostäder VVS	19	0
Lokaler	38	479
Tvättstuga	41	7
Källarutrymmen	0	9
Dörrar och lås/porttele	19	1
Övriga gemensamma utrymmen	0	127
VA	49	0
Värme	27	13
Ventilation	49	33
El	3	21
Hissar	25	74
Försäkringsärende/vattenskada	42	0
Temp. rep und eller projekt	0	264
Summa	337	1 090

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	9	0
Bostäder	9	0
Bostäder VVS	42	0
Lokaler	225	0
Soprum/miljöanläggning	33	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	73
Värme	0	208
Ventilation	132	144
Fönster	685	0
Summa	1 135	424

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	95	99
Uppvärmning	732	740
Vatten	234	221
Sophämtning	204	201
Summa	1 265	1 261

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	0	18
Fastighetsförsäkringar	44	71
Bredband/Kabeltv	112	85
Fastighetsskatt	412	414
Summa	569	588

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	101	74
Förbrukningsmaterial	1	1
Revisionsarvoden	27	48
Ekonomisk förvaltning	70	46
Konsultkostnader	13	118
Summa	212	288

NOT 10, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	175	0
Summa	175	0

NOT 11, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88	0
Löner, tjänstemän	0	86
Sociala avgifter	18	17
Summa	106	103

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående projekt	456	0
Summa	456	0

NOT 13, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	524	742
Övriga räntekostnader	1	11
Summa	525	753

NOT 14, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	90 458	90 458
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 458	90 458
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 007	-9 502
Årets avskrivning	-602	-505
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 609	-10 007
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 849	80 451
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 889</i>	<i>49 889</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 600	63 200
Taxeringsvärde mark	97 000	105 000
Summa	165 600	168 200

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	708	8
Skattefordringar	993	461
Nabo Klientmedelskonto	1 316	1 458
Borgo	1 058	1 053
Avräkningskonto, eko. förvaltning	3	1
Summa	4 077	2 980

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46	38
Försäkringspremier	31	0
Förbet bredband	0	0
Förvaltning	19	18
Upplupna hyror, avgifter	0	227
Övr förutb kostn uppl int	88	0
Summa	184	283

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2027-09-24	0,98 %	11 750	11 750
Swedbank	2026-03-28	2,31 %	5 500	5 500
Swedbank	2026-03-28	2,31 %	9 250	9 250
Summa			26 500	26 500
Varav kortfristig del			14 750	14 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54	46
Fastighetsskötsel	9	0
El	10	9
Uppvärmning	104	90
Utgiftsräntor	23	74
Vatten	36	32
Förutbetalda avgifter/hyror	387	384
Övriga uppl kostn	175	0
Summa	798	636

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 000	56 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av entrédörr, samt renovering av fönsternischer och delar av fasaden. Åtgärden utgör första steget i renoveringen av fastighetens stensockel som inte är åtgärdad sedan 1988. Nytt miljörum färdigställs under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Stockholm

Anders Vestlund
Ordförande

Daniel Wester
Styrelseledamot

Lars Thorsell
Styrelseledamot

Margarethe Louise Helene Ankarlou
Styrelseledamot

Safija Subasic
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
William Lindström
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 08:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.04.2026 08:12

DOCUMENT ID:

H1eg8Jlkp-x

ENVELOPE ID:

H1ylk8JTWg-H1eg8Jlkp-x

DOCUMENT NAME:

Brf Tranhalsen 9, 769609-4510 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

40c674982c0f7b69ca173dce4915c9d94d73484fc5d5f3
1987acce37bbcf4b712e1076a12d52c5506e6a5a8707c
e106e0b3467245090dec913c134c3c48c075

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. SAFIJA SUBASIC safija.subasic94@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:18 17.04.2026 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.10
2. ANDERS VESTLUND anderswestlund46@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:41 17.04.2026 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. Margarethe Louise Helene Ankarlou margarethe.ankarlou@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:01 17.04.2026 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.199.122
4. LARS THORSELL lth@tranhalsen9.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 15:18 18.04.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.195.153
5. Daniel Wester dwester@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 22:22 21.04.2026 22:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.3.82
6. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 08:09 23.04.2026 07:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Tranhalsen 9

Org.nr 769609-4510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tranhalsen 9 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tranhalsen 9:s 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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. Risker 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 Tranhalsen 9 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 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 prövar 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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 08:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.04.2026 08:12

DOCUMENT ID:

S1MIiKL1TWI

ENVELOPE ID:

ryIUJLyTWI-S1MIiKL1TWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Tranhalsen
9 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

d7042bfd237b2b1a2b840cc0452a9c81831d4082bf22a1
7f3a330f30dc00b0b95bd5e59487739ca805fa29c08039
ae0e646c8d1efced71df9c00b1782f4e732c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	23.04.2026 08:09	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	23.04.2026 07:50	Low	IP: 213.88.193.73

* 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