



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tråget

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SALA BACKE 15:2	1953	Uppsala

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 180 bostadsrätter om totalt 9 467 kvm 4 lokaler och 2 bostadsrättslokaler om totalt 497 kvm. Byggnadernas totalyta är 11005 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ola Martin Jansson	Ordförande
Ulf Edvard Elfving	Vice ordförande
Mattias Åslund	Kassör
Dan Wirström	Sekreterare
Jelena Lovric	Ledamot
David Warman	Ledamot
Worada Boonraksasat	Ledamot
Torie Ågren	Suppleant
Walter Johansson	Suppleant
Linnea Lindén	Suppleant

Valberedning

Kerstin Holm, Lena Nyman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2005 - 2006	●	Isolering av tak
2012	●	Styr-och övervakningssystem till undercentralen
2014	●	Nya kallgarageportar
2014 - 2015	●	Takventilationsbeslag
2015	●	Takfotsmålning Byte av styrventil för varmvatten Bortkoppling av avhärdningsfilter
2015 - 2016	●	Dränering av grund
2016	●	Nya varmgarageportar Byte av expansionskärl
2016 - 2017	●	Trädöversyn
2017	●	Renovering tvättstuga Verkmästargatan 1 D Blästring o målning av källartrappacken
2018	●	Byte belysningsarmatur trapphus och portar Renovering av källartrappor
2019	●	Målning plåttak cykelrum och miljöstuga Ommålning fönsterbleck Årstagatan 18 och Verkmästargatan 1
2020	●	Renovering tvättstuga Årstagatan 20 Ommålning garagebyggnader

2021 ● Lagning grund Verkmästargatan
Genomgång avloppsstammar
Renovering tvättstuga Årstagatan 18

2022 ● Renovering av tvättstuga Gröna gatan 9

2022 ● Byte av källardörrar

Planerade underhåll

2025 ● OVK
Källarfönster, trä, målning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Bredablick
Lokalvård	Ekeby städ och lokalservice AB
Teknisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att möta ökade driftkostnader och upprätthålla en god ekonomi beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 10 % inför 2025. Höjningen bidrog till att stärka föreningens långsiktiga ekonomiska ställning och skapa utrymme för framtida underhållsåtgärder.

Under året genomfördes även en stamspolning av fastighetens avloppssystem som en del av det planerade underhållsarbetet. Åtgärden syftade till att förebygga framtida driftstörningar och förlänga ledningsnätets livslängd.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Flera inbrott inträffade i föreningens fastighet, vilket medförde kostnader för reparationer och ersättningar i samband med skador.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 241 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 237 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	8 366 467	7 608 923	7 408 287	7 524 991	7 649 866
Resultat efter fin. poster	776 762	593 975	114 156	1 160 955	974 926
Soliditet (%)	57	52	49	46	39
Yttre fond	6 129 222	5 491 785	5 557 987	5 115 394	5 307 944
Taxeringsvärde	141 723 000	152 717 000	152 717 000	152 717 000	107 747 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	784	707	691	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	90,9	86,5	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 094	1 376	1 500	1 741	2 131
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	969	1 220	1 329	1 543	1 889
Sparande / kvm totalyta, kr	169	152	168	217	259
Elkostnad / kvm totalyta, kr	62	25	22	21	14
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	170	153	131	132	128
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	58	46	45	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	297	235	199	198	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	3,46	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,40	1,94	-	-	-

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 el (totalt 683 368 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

	2024-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-08-31
Insatser	261 763	-	-	261 763
Fond, yttre underhåll	5 491 785	-62563	700 000	6 129 222
Balanserat resultat	9 663 561	656538	-700 000	9 620 099
Årets resultat	593 975	-593 975	776 762	776 762
Eget kapital	16 011 084	0	776 762	16 787 846

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 320 099
Årets resultat	776 762
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-700 000
Totalt	10 396 861

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	181 663
Balanseras i ny räkning	10 578 524

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

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 366 466	7 608 923
Övriga rörelseintäkter	3	132 341	177
Summa rörelseintäkter		8 498 807	7 609 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 882 262	-4 880 834
Övriga externa kostnader	9	-467 713	-477 780
Personalkostnader	10	-239 400	-223 414
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-897 476	-975 354
Summa rörelsekostnader		-7 486 850	-6 557 383
RÖRELSERESULTAT		1 011 957	1 051 718
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		69 888	27 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-305 083	-485 192
Summa finansiella poster		-235 195	-457 742
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		776 762	593 975
ÅRETS RESULTAT		776 762	593 975

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	25 936 516	26 246 990
Maskiner och inventarier	13	1 422	588 424
Summa materiella anläggningstillgångar		25 937 938	26 835 414
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 937 938	26 835 414
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63 448	7 590
Övriga fordringar	14	25 863	34 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	290 692	243 351
Summa kortfristiga fordringar		380 003	285 536
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 029 634
SBC klientmedel i SHB		3 133 967	2 597 441
Summa kassa och bank		3 133 967	3 627 075
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 513 970	3 912 611
SUMMA TILLGÅNGAR		29 451 908	30 748 025

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		261 763	261 763
Fond för yttre underhåll		6 129 222	5 491 785
Summa bundet eget kapital		6 390 985	5 753 548
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 620 099	9 663 561
Årets resultat		776 762	593 975
Summa fritt eget kapital		10 396 861	10 257 536
SUMMA EGET KAPITAL		16 787 846	16 011 084
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 787 500	4 003 500
Summa långfristiga skulder		1 787 500	4 003 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 880 286	9 418 286
Leverantörsskulder		294 962	403 745
Skatteskulder		37 727	29 422
Övriga kortfristiga skulder		12 797	5 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 650 791	876 294
Summa kortfristiga skulder		10 876 562	10 733 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 451 908	30 748 025

Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 011 957	1 051 718
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	897 476	975 354
	1 909 433	2 027 072
Erhållen ränta	69 888	60 037
Erlagd ränta	-321 393	-490 009
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 657 928	1 597 100
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 467	-249 958
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	697 431	162 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 260 892	1 510 066
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-582 418
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-582 418
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 754 000	-1 204 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 754 000	-1 204 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-493 108	-276 352
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 627 075	3 903 426
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 133 967	3 627 075

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tråget har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,93 - 11,45 %
---------	----------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	6 894 160	6 463 504
Årsavgifter lokaler	296 552	278 016
Hysesintäkter lokaler	170 775	167 921
Hysesintäkter garage	318 174	327 818
Hysesintäkter p-plats	86 240	88 340
Hysesintäkter förråd	10 454	7 704
Hyror reklamplats/antennplats	29 439	28 544
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-10 500
El, moms	446 114	151 906
Tvättstugeavgifter	565	930
Bastu	0	250
Gemensamhetslokal	2 100	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	200	190
Övernattnings-/gästlägenhet	3 150	8 754
Påminnelseavgift	1 440	420
Dröjsmålsränta	151	0
Pantsättningsavgift	24 454	17 196
Överlåtelseavgift	42 386	25 238
Administrativ avgift	8 232	0
Andrahandsuthyrning	28 762	19 475
Vidarefakturerade kostnader	3 119	33 217
Öres- och kronutjämnings	-1	0
Summa	8 366 466	7 608 923

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga intäkter	1 323	177
Försäkringsersättning	131 018	0
Summa	132 341	177

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	654 505	684 960
Städning enligt avtal	165 307	162 651
Städning utöver avtal	3 125	0
Besiktningar	10 570	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	26 108	0
Brandskydd	0	5 375
Gårdkostnader	8 186	250
Gemensamma utrymmen	100	3 270
Snöröjning/sandning	26 083	17 047
Serviceavtal	61 597	85 632
Förbrukningsmaterial	5 683	3 964
Summa	961 263	963 149

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	0	21 876
Bostadsrättslägenheter	78 940	0
Hyseslokaler	0	7 293
Tvättstuga	9 135	52 902
Trapphus/port/entr	4 109	0
Källarutrymmen	1 211	4 725
Sophantering/återvinning	238	0
Dörrar och lås/porttele	88 014	24 658
VVS	122 559	72 612
Ventilation	0	7 528
Elinstallationer	19 973	26 706
Mark/gård/utemiljö	20 348	0
Garage/parkering	10 721	0
Vattenskada	117 892	43 006
Summa	473 140	261 306

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Husropp utvändigt	0	58 509
Tvättstuga	39 913	0
Entr/trapphus	0	4 054
VVS	141 750	0
Summa	181 663	62 563

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	683 368	272 279
Uppvärmning	1 871 017	1 683 524
Vatten	718 463	634 964
Sophämtning/renhållning	131 996	170 942
Summa	3 404 844	2 761 709

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	180 712	132 088
Kabel-TV	224 374	240 469
Bredband	91 677	108 980
Fastighetsskatt	367 550	350 570
Korr. fastighetsskatt	-2 962	0
Summa	861 351	832 107

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tele- och datakommunikation	1 659	3 699
Juridiska åtgärder	0	19 625
Inkassokostnader	3 045	875
Revisionsarvoden extern revisor	23 125	20 000
Styrelseomkostnader	5 776	11 134
Föreningskostnader	15 284	1 882
Förvaltningsarvode enl avtal	304 066	283 970
Överlåtelsekostnad	44 548	25 405
Pantsättningskostnad	24 792	18 917
Administration	16 098	14 679
Konsultkostnader	27 115	77 594
Vidarefakturerade kostnader	732	0
Tidningar och facklitteratur	1 473	0
Summa	467 713	477 780

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	235 200	170 000
Arbetsgivaravgifter	4 200	53 414
Summa	239 400	223 414

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	305 012	485 192
Dröjsmålsränta	71	0
Summa	305 083	485 192

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 871 867	55 871 867
Omklassificering	582 418	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 454 285	55 871 867
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29 624 877	-28 701 441
Omklassificering	-12 944	0
Årets avskrivning	-879 948	-923 436
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 517 769	-29 624 877
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 936 516	26 246 990
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 230 500</i>	<i>1 230 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 090 000	98 892 000
Taxeringsvärde mark	48 633 000	53 825 000
Summa	141 723 000	152 717 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 102 753	1 520 335
Inköp	0	582 418
Omklassificering	-582 418	0
Utgående anskaffningsvärde	1 520 335	2 102 753
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 514 328	-1 462 410
Omklassificering	12 944	0
Avskrivningar	-17 528	-51 918
Utgående avskrivning	-1 518 912	-1 514 328
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 422	588 424

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	25 863	37 557
Skattefordringar	0	-2 962
Summa	25 863	34 595

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda kostnader	41 360	177 311
Förutbet fast skötsel	60 092	0
Förutbet försäkr premier	57 340	66 040
Förutbet kabel-TV	20 463	0
Förutbet vatten	63 591	0
Förutbet bredband	19 883	0
Förutbet förvaltning	27 836	0
Upplupna intäkter	127	0
Summa	290 692	243 351

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-08-31	Skuld 2025-08-31	Skuld 2024-08-31
Swedbank	2025-12-28	2,67 %	2 066 000	2 150 000
Swedbank	2027-09-24	1,05 %	1 937 500	2 087 500
SBAB	2025-12-23	2,89 %	2 513 336	3 733 336
SBAB	2026-03-02	2,85 %	1 255 950	2 355 950
SBAB	2025-12-30	2,89 %	2 895 000	3 095 000
Summa			10 667 786	13 421 786
Varav kortfristig del			9 418 286	9 418 286

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 897 786 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Uppl kostn el	57 995	0
Uppl kostnad Värme	71 711	0
Uppl kostn räntor	5 125	21 435
Uppl kostn vatten	26 626	0
Uppl kostnad arvoden	235 200	172 900
Förutbetalda intäkter	536 588	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	73 900	95 177
Förutbet hyror/avgifter	643 646	586 782
Summa	1 650 791	876 294

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	24 597 000	24 597 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret beslutade styrelsen att införa ett digitalt bokningssystem för tvättstugorna samt för övriga gemensamma utrymmen som tillhandahålls för medlemmarnas användning och uthyrning. Syftet med systemet är att underlätta bokningshanteringen, förbättra tillgängligheten och minska den administrativa belastningen för både medlemmar och styrelse. Arbetet med installation och driftsättning planeras att genomföras under kommande verksamhetsår. Beslutet är en del av föreningens pågående satsning på att modernisera sina rutiner och förbättra servicen till medlemmarna.

Underskrifter

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

Uppsala

Dan Wirström
Ledamot

David Warman
Ledamot

Jelena Lovric
Ledamot

Mattias Åslund
Kassör

Ola Martin Jansson
Ordförande

Ulf Edvard Elfving
Vice ordförande

Worada Boonraksasat
Ledamot

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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.11.2025 13:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.11.2025 08:51

DOCUMENT ID:

HJKKCFWWZI

ENVELOPE ID:

rJg_YRY-bWI-HJKKCFWWZI

DOCUMENT NAME:

Brf Tråget, 717600-6224 - Årsredovisning 2025.pdf
20 pages

SHA-512:

1c4e9a225d1ac6f5fee06249af1c7396ef9fe83073a8fa8a
6071a32e5c7e07da0e537d42f5223648ab11f9fbbbc933
a9e7d5f64f8c85f249cfa601db70c2d59c

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. JELENA LOVRIC lovric73@gmail.com	 Signed Authenticated	24.11.2025 08:52 24.11.2025 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 82.99.22.2
2. DAVID WARMAN david_warman@outlook.com	 Signed Authenticated	24.11.2025 08:53 24.11.2025 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.201.220.53
3. OLA MARTIN JANSSON sk8er_ola@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.11.2025 08:56 24.11.2025 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.209.98
4. Worada Boonraksasat worada.b93@gmail.com	 Signed Authenticated	24.11.2025 08:59 24.11.2025 08:53	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.110.28
5. Ulf Edvard Elfving postuffe@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.11.2025 10:30 24.11.2025 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 2a00:801:7a4:865f::5fc7:a1ca
6. DAN AXEL CLAES WIRST RÖM wirstrom.dan@gmail.com	 Signed Authenticated	24.11.2025 12:30 24.11.2025 12:30	eID Low	Swedish BankID IP: 194.16.86.70
7. MATTIAS ÅSLUND mattias@didit.se	 Signed Authenticated	24.11.2025 12:34 24.11.2025 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 212.112.47.130
8. Tomas Ericson tomas.ericson@borev.se	 Signed Authenticated	24.11.2025 13:29 24.11.2025 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.131.81

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tråget, org.nr 717600-6224

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tråget för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 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 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 Tråget för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.11.2025 13:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.11.2025 08:51

DOCUMENT ID:

B1ZuFAKZ--l

ENVELOPE ID:

BJdFCT-Zbg-B1ZuFAKZ--l

DOCUMENT NAME:

Brf Tråget - Revisionsberättelse 24-25 för digital sign.pdf
2 pages

SHA-512:

888d48e7c65617f2bce9d29663657126262c57ce6089ab
b61801b64ae7551348d261489b91a826c241e486a7346
4ba298fd3de39abce72a5ad66575f73728475

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	 Signed	24.11.2025 13:31	eID	Swedish BankID
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	24.11.2025 13:30	Low	IP: 85.24.131.81

* 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