

# Årsredovisning

för

## Brf Trålarén 7

769609-5103

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Trålarén 7 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 19 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lidingö den 19 april 2026

Ann Persson

Styrelsen för Brf Trålaren 7, med säte i Lidingö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2012-02-03.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-06-24.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Trålaren 7 år 2012-04-11. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 3 plan och souterrängplan. Huset uppfördes 1956. I huset finns 12 lägenheter och 1 lokal. Av lägenheterna är 11 st upplåtna med bostadsrätt och 1 st med hyresrätt. Lokalen hyrs ut till redovisningsfirma med 2 kontorsplatser. Den totala ytan är 1 269 kvm, varav 1 146 kvm bostadsrätter, 81 kvm hyresrätter och 42 kvm lokal. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

#### Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
1 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är 1 724 per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler. Värdeåret är 1956.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 24 452 000 kr, varav byggnadsvärdet är 13 400 000 kr och markvärde 10 400 000 kr. Värdeår är 1956.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond ska ske enligt underhållsplan.

#### Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-04-28 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ann Persson Martin Terry Patryk Witkiewicz Catharina Malmfors	Ordförande
Suppleant	Amanda Ekwall	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har haft 4 (3) stycken protokollförda möten.

#### Revisor

Thomas Nicklasson

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Vi har investerat i en ny PODAB-maskin till tvättstugan. Vi har bytt försäkringsbolag från Trygg Hansa till Folksam efter att Trygg Hansa skött vår vattenskada under taket på ett okunnigt och slarvigt sätt. Vi har förhandlat om våra lån hos Handelsbanken och fått bättre ränta. Vi har också flyttat pengarna vi avsätter till framtida reparationer och underhåll till konton med bättre sparränta.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 14 (14) medlemmar. Ingen överlåtelse har skett under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	819	818	794	748
Resultat efter finansiella poster	54	-150	64	146
Soliditet (%)	77,9	77,9	77,8	77,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	574	574	555	494
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 753	5 784	5 816	5 863
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 370	6 405	6 440	6 492
Sparande per kvm (kr/kvm)	148	162	240	230
Räntekänslighet (%)	11,1	11,2	11,6	13,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	228	211	202	193
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,4	76,5	76,0	75,6

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Kostnader för el, värme och vatten ingår i årsavgiften

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

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

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 695 377	2 148 387	919 936	3 104	-150 448	<b>26 616 356</b>
Disposition av föregående års resultat:			368 340	-518 788	150 448	<b>0</b>
Årets resultat					53 648	<b>53 648</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 695 377</b>	<b>2 148 387</b>	<b>1 288 276</b>	<b>-515 684</b>	<b>53 648</b>	<b>26 670 004</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-515 684
årets vinst	53 648
	<b>-462 036</b>

behandlas så att	
reserv fond för yttre underhåll	73 356
i ny räkning överföres	-535 392
	<b>-462 036</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	819 173	817 950
Övriga rörelseintäkter	3	41 163	41 265
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>860 336</b>	<b>859 215</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-519 964	-659 390
Övriga externa kostnader	5	-73 914	-69 306
Personalkostnader	6	-31 669	-32 855
Avskrivningar		-133 706	-133 706
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-759 253</b>	<b>-895 257</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>101 083</b>	<b>-36 042</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		171 986	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	17 047	168 958
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 467	-283 365
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 434</b>	<b>-114 407</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>53 648</b>	<b>-150 448</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>53 648</b>	<b>-150 448</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	32 470 047	32 603 753
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 470 047</b>	<b>32 603 753</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 470 047</b>	<b>32 603 753</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 005 983	798 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	106 075	129 748
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 112 058</b>	<b>928 507</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		666 415	656 301
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>666 415</b>	<b>656 301</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 778 473</b>	<b>1 584 808</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 248 520</b>	<b>34 188 561</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		25 843 764	25 843 764
Fond för yttre underhåll		1 288 276	919 936
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 132 040</b>	<b>26 763 700</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-515 684	3 104
Årets resultat		53 648	-150 448
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-462 036</b>	<b>-147 344</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 670 004</b>	<b>26 616 356</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	2 780 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 780 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 520 000	7 340 000
Leverantörsskulder		37 951	38 236
Skatteskulder		51 188	47 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	189 377	146 501
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 798 516</b>	<b>7 572 205</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 248 520</b>	<b>34 188 561</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		53 648	-150 448
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		133 706	133 706
Förändring skatteskuld/fordran		3 720	1 332
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>191 074</b>	<b>-15 410</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		24 236	21 304
Förändring av kortfristiga skulder		42 592	-36 756
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>257 902</b>	<b>-30 862</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-40 000	-40 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-40 000</b>	<b>-40 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>217 902</b>	<b>-70 862</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 448 510	1 519 372
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 666 412</b>	<b>1 448 510</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 150 år

### Not 2 Nettoomsättning

I avgifterna ingår värme och vatten.

	2025	2024
Årsavgifter	657 404	657 404
Hyror bostäder	94 809	93 586
Hyror lokaler	37 800	37 800
P-plats och garage	29 160	29 160
	<b>819 173</b>	<b>817 950</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övernattnings-/gästlägenhet	41 072	41 175
Övriga intäkter	91	90
	<b>41 163</b>	<b>41 265</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	6 750
Städkostnader	28 372	22 977
Snöröjning/sandning	0	119
Serviceavtal	19 323	10 581
Reparationer	75 802	8 695
Hissreparationer	1 910	16 220
Planerat underhåll	0	222 250
Fastighetsel	40 964	36 304
Uppvärmning	203 779	201 133
Vatten och avlopp	45 097	30 798
Avfallshantering	28 788	19 684
Försäkringskostnader	56 268	60 322
Kabel-tv	16 676	16 596
Förbrukningsmaterial	795	1 028
Hiss besiktning	2 191	2 120
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3 813
	<b>519 965</b>	<b>659 390</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	27 208	23 980
Revisionsarvode	8 750	8 750
Ekonomisk förvaltning	25 998	26 211
Bankkostnader	2 200	1 875
Underhållsplan	5 175	3 450
Medlems-/föreningsavgifter	4 240	4 240
Gåvor	143	0
Övriga poster	200	800
	<b>73 914</b>	<b>69 306</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	25 000	25 000
Bilersättningar	300	0
Sociala avgifter	6 369	7 855
	<b>31 669</b>	<b>32 855</b>

### Not 7 Övriga ränteintäkter

	2025	2024
Utdelning Brandkontoret	0	153 332
Övriga ränteintäkter	17 047	15 626
	<b>17 047</b>	<b>168 958</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 246 340	34 246 340
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 246 340</b>	<b>34 246 340</b>
Ingående avskrivningar	-1 642 587	-1 508 881
Årets avskrivningar	-133 706	-133 706
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 776 293</b>	<b>-1 642 587</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 470 047</b>	<b>32 603 753</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 987	6 550
Avräkningskonto förvaltare	999 996	792 209
	<b>1 005 983</b>	<b>798 759</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	6 183	6 126
Städning	4 755	4 595
Uppdatering av UH-plan	1 725	1 725
Fastighetsförsäkring	10 708	7 316
Fastighetsägarna	9 450	9 083
Hiss reparationer	3 951	3 500
Bostadsrätterna	3 820	4 240
Kabel TV	4 239	4 169
Upplupna ränteintäkter	1 482	0
Brandkontoret, försäkring 10 år	59 328	88 992
Miele	434	0
	<b>106 075</b>	<b>129 746</b>

Försäkringen hos Brandkontoret kostnadsförs med 29 664 kr/år vilket innebär att försäkringskostnaden för föreningen enligt not 4 uppgår till 59 328 kr. Från Brandkontoret erhålles årligen utdelning för innehavande av denna försäkring.

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,040	2026-03-30	2 560 000	3 580 000
Stadshypotek	3,120	2027-03-30	1 840 000	1 840 000
Stadshypotek	2,80	2026-01-02	1 920 000	1 920 000
Stadshypotek	3,130	2027-03-30	980 000	0
			<b>7 300 000</b>	<b>7 340 000</b>
Kortfristig del			4 480 000	3 820 000

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

Kortfristig del av långfristig skuld specificeras nedan:

Lån som förfaller inom ett år: 4 480 000 kr

Årlig amortering på lån som ingår ovan: 40 000 kr.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader	40 792	60 127
Styrelsearvoden	20 000	26 000
Sociala avgifter	6 284	8 169
Revision	9 000	9 000
Fastighetsel	3 536	30 897
Fjärrvärme	29 307	0
Avfallskostnader	2 295	0
Vatten- och avlopp	3 597	0
Förutbetalda avgifter och hyror	74 567	12 308
	<b>189 378</b>	<b>146 501</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000
	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25 Lidingö av vår signatur

Ann Persson  
Ordförande

Martin Terry

Patryk Witkiewicz

Catharina Malmfors

Min revisionsberättelse har lämnats

Thomas Nicklasson  
Revisor