



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Takten 1

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen.....</b>	<b>s.. 1.</b>
Förvaltningsberättelse.....	s.. 1.
Resultaträkning.....	s.. 1.
Balansräkning.....	s.. 1.
Kassaflödesanalys.....	s.. 1.
Noter.....	s.. 1.
Giltighet.....	s.. 1.
<b>Förvaltningsberättelse.....</b>	<b>s.. 2.</b>
Verksamheten.....	s.. 2.
Medlemsinformation.....	s.. 4.
Flerårsöversikt.....	s.. 4.
Upplysning vid förlust.....	s.. 5.
Förändringar i eget kapital.....	s.. 5.
Resultatdisposition.....	s.. 5.
<b>Resultaträkning.....</b>	<b>s.. 7.</b>
<b>Balansräkning.....</b>	<b>s.. 8.</b>
<b>Kassaflödesanalys.....</b>	<b>s.. 10.</b>
<b>Noter.....</b>	<b>s.. 11.</b>
<b>Underskrifter.....</b>	<b>s.. 17.</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, garageplatser och p-platser.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-21 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning Förvärv Kommun

Järfälla Barkarby 2:41 2015 Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2016 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 3 412 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 912 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carl Jonas Fredrik Westerdahl	Ordförande
Robert Korja	Styrelseledamot
Julia Kaarina Domnick	Styrelseledamot
Linus Jan Erik Pernyér	Styrelseledamot
Markus Johansson	Styrelseledamot

### Valberedning

Martin Barklund

### **Firmateckning**

Föreningen tecknas av styrelsen samt två ledamöter i förening.

### **Revisorer**

Rävisor AB Revisor

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2068.

Underhållsplanen uppdaterades 2017.

### **Avtal med leverantörer**

Trygg-Hansa AB  
Fortum Markets AB  
Ecoguard AB  
Trygg-hansa Försäkring Filial  
Handelsbanken AB  
Paradens Samfällighetsförening  
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB  
Rävisor AB  
Eon AB  
Addsecure AB  
Loopia AB  
Kone AB  
Kiwa Sweden AB  
Corepark AB  
Flexistad AB  
Brandskyddspartner AB

### **Medlem i samfällighet**

Föreningen är medlem i Paradens Samfällighetsförening, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten Järfälla Barkaby ga:10-15 ansvarar för skötsel och underhåll av gemensamma ytor och funktioner för fastigheterna Barkaby 2:40, 2:41, 2:42 och 2:43. Detta omfattar gårdsytor, lekplats, delar av parkeringsgaraget och soprum för källsortering. även teknikutrymmen för el, vatten och värme samt system för dagvattenhantering. Dessutom ingår drift och underhåll av pumpar, varmvatten-, värme- och avloppsledning samt pelare och grundläggning i garaget. Målet är att säkerställa en hållbar och välfungerande boendemiljö för de anslutna fastigheterna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under räkenskapsåret har ett av föreningens utgående lån omförhandlats, från 2,79% (år 2025) till 2,44% (år 2026). Detta har bidragit till att sänka snitträntan för föreningens samtliga lån.

### Förändringar i avtal

Under året har styrelsen arbetat med att effektivisera föreningens förvaltning och se över kostnadsbilden. I samarbete med andra bostadsrättsföreningar inom samma samfällighet har gemensamma avtal för ventilationservice samt filterbyte tagits fram. Parallellt har styrelsen även genomfört en översyn av föreningens egna avtal, vilket resulterade i ett byte av städfirma.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 505 742	3 325 411	3 177 936	2 846 712
Resultat efter fin. poster	-311 357	-565 232	-817 268	-1 310 617
Soliditet (%)	71	71	71	-
Yttre fond	3 013 038	2 604 100	2 160 100	1 716 100
Taxeringsvärde	103 542 000	99 606 000	99 606 000	99 606 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	902	856	775	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,0	87,9	82,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 444	13 547	13 651	13 754
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 726	11 816	11 906	13 754
Sparande / kvm totalyta, kr	267	205	132	14
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	34	39	62
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	28	31	30	6
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	94	109	83	5
Energikostnad / kvm totalyta, kr	160	174	152	72
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,67	1,10	1,09	-
Räntekänslighet (%)	14,90	15,82	17,61	-

**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 vatten (totalt 99 469 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

## Uppllysning vid förlust

Årets resultat är negativt. Förlusten beror huvudsakligen på höga räntekostnader samt planerliga avskrivningar, vilka inte påverkar föreningens likviditet.

Föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten och en fortsatt god finansiell ställning. Styrelsen har under året arbetat med kostnadseffektiviseringar samt genomfört åtgärder för att minska räntekostnaderna.

Styrelsen följer löpande den ekonomiska utvecklingen och bedömer att föreningen har förutsättningar att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	123 015 000	-	-	123 015 000
Fond, yttre underhåll	2 604 100	-35 062	444 000	3 013 038
Balanserat resultat	-8 531 718	-530 170	-444 000	-9 505 888
Årets resultat	-565 232	565 232	-311 357	-311 357
<b>Eget kapital</b>	<b>116 522 150</b>	<b>0</b>	<b>-311 358</b>	<b>116 210 793</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 061 888
Årets resultat	-311 357
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-444 000
<b>Totalt</b>	<b>-9 817 245</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	22 484
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-9 794 761</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 505 741	3 325 411
Övriga rörelseintäkter	3	31 479	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 537 220</b>	<b>3 325 411</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 424 579	-1 556 163
Övriga externa kostnader	9	-208 306	-342 234
Personalkostnader	10	-156 586	-148 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 333 920	-1 333 920
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 123 392</b>	<b>-3 380 882</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>413 828</b>	<b>-55 471</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 318	1 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-770 504	-510 822
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-725 186</b>	<b>-509 761</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-311 357</b>	<b>-565 232</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-311 357</b>	<b>-565 232</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	159 676 680	161 010 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>159 676 680</b>	<b>161 010 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>159 676 680</b>	<b>161 010 600</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 157	4 568
Övriga fordringar	13	828 822	692 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	107 419	100 565
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>942 398</b>	<b>797 619</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 059 424	1 529 006
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 059 424</b>	<b>1 529 006</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 001 822</b>	<b>2 326 625</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>162 678 502</b>	<b>163 337 225</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		123 015 000	123 015 000
Fond för yttre underhåll		3 013 038	2 604 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>126 028 038</b>	<b>125 619 100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 505 888	-8 531 718
Årets resultat		-311 357	-565 232
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 817 245</b>	<b>-9 096 950</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>116 210 793</b>	<b>116 522 150</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 720 000	29 872 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 720 000</b>	<b>29 872 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	31 152 000	16 352 000
Leverantörsskulder		60 672	169 781
Skatteskulder		55 480	40 120
Övriga kortfristiga skulder		33	-109 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	479 524	490 495
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 747 710</b>	<b>16 943 075</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>162 678 502</b>	<b>163 337 225</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>413 828</b>	<b>-55 471</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 333 920	1 333 920
	<b>1 747 748</b>	<b>1 278 449</b>
Erhållen ränta	45 318	1 061
Erlagd ränta	-774 767	-506 559
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 018 300</b>	<b>772 951</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 360	-41 581
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 898	171 228
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>995 838</b>	<b>902 598</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-352 000	-352 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-352 000</b>	<b>-352 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>643 838</b>	<b>550 598</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 049 318</b>	<b>1 498 720</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 693 155</b>	<b>2 049 318</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Takten 1 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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	1,00 %
---------	--------

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 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

#### 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	2 978 232	2 809 752
Hysesintäkter garage	380 254	340 768
Hysesintäkter förråd	7 200	6 800
Varmvatten, moms	99 469	107 051
Elintäkter laddstolpe moms	10 554	8 287
Påminnelseavgift	660	480
Pantsättningsavgift	12 326	23 034
Överlåtelseavgift	16 412	24 121
Administrativ avgift	637	294
Andrahandsuthyrning	0	4 822
Öres- och kronutjämning	-3	2
<b>Summa</b>	<b>3 505 741</b>	<b>3 325 411</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 461	0
Försäkringsersättning	28 018	0
<b>Summa</b>	<b>31 479</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	5 103
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	58 048
Larm och bevakning	11 336	0
Städning enligt avtal	55 872	52 945
Besiktningar	5 125	0
Hissbesiktning	0	9 208
Brandskydd	25 622	28 741
Bevakning	3 752	2 814
Gårdkostnader	1 104	0
Gemensamma utrymmen	0	56 901
Ser viceav tal	16 931	32 354
Mattvätt/Hyrmattor	3 619	10 042
Fordon	4 688	0
Förbrukningsmaterial	437	0
<b>Summa</b>	<b>128 486</b>	<b>256 155</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	43 482	17 510
VVS	2 892	13 343
Värmeanläggning/undercentral	0	6 925
Elinstallationer	14 952	0
Hissar	5 717	0
Tak	6 688	0
Garage/parkering	0	3 097
Vattenskada	28 384	60 745
Skador/klotter/skadegörelse	0	963
<b>Summa</b>	<b>102 115</b>	<b>102 583</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	214	0
Dörrar och lås	22 270	0
Hiss	0	35 063
<b>Summa</b>	<b>22 484</b>	<b>35 063</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	146 165	134 055
Uppvärmning	108 699	120 209
Vatten	369 285	424 757
Sophämtning/renhållning	42 000	0
<b>Summa</b>	<b>666 149</b>	<b>679 022</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	88 076	85 103
Bredband	73 248	69 527
Samfällighetsavgifter	308 601	308 651
Fastighetsskatt	35 420	20 060
<b>Summa</b>	<b>505 345</b>	<b>483 341</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	740	59
Inkassokostnader	2 015	2 157
Revisionsarvoden extern revisor	16 113	55 250
Styrelseomkostnader	875	1 600
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	133 290	235 313
Överlåtelsekostnad	16 464	18 054
Pantsättningskostnad	13 524	16 340
Administration	22 930	6 098
Konsultkostnader	1 867	6 875
<b>Summa</b>	<b>208 306</b>	<b>342 234</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
St yrelsear voden	117 600	114 600
Arbetsgivaravgifter	38 986	33 965
<b>Summa</b>	<b>156 586</b>	<b>148 565</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	770 179	510 552
Dröjsmålsränta	323	270
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	0
<b>Summa</b>	<b>770 504</b>	<b>510 822</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	171 015 000	171 015 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>171 015 000</b>	<b>171 015 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 004 400	-8 670 480
Årets avskrivning	-1 333 920	-1 333 920
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 338 320</b>	<b>-10 004 400</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>159 676 680</b>	<b>161 010 600</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 623 000</i>	<i>37 623 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	86 542 000	81 006 000
Taxeringsvärde mark	17 000 000	18 600 000
<b>Summa</b>	<b>103 542 000</b>	<b>99 606 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	30 888	30 921
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	164 203	141 253
Transaktionskonto	305 524	309 409
Borgo räntekonto	328 207	210 903
<b>Summa</b>	<b>828 822</b>	<b>692 486</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	14 908	12 489
Förutbet försäkr premier	91 794	88 076
Upplupna intäkter	717	0
<b>Summa</b>	<b>107 419</b>	<b>100 565</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors - ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Handelsbanken	2028-12-30	1,06 %	14 880 000	15 040 000
Handelsbanken	2026-12-30	2,44 %	16 000 000	16 000 000
Handelsbanken	2026-12-30	1,12 %	14 992 000	15 184 000
<b>Summa</b>			<b>45 872 000</b>	<b>46 224 000</b>
Varav kortfristig del			31 152 000	16 352 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 112 000 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	28 311	28 000
Uppl kostn el	12 542	13 775
Uppl kostnad Värme	19 086	35 964
Uppl kostn räntor	0	4 263
Uppl kostn vatten	32 717	64 392
Uppl kostnad Sophämtning	42 000	0
Uppl kostn bredband	0	18 312
Uppl kostnad arvoden	73 111	57 511
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 971	16 031
Förutbet hyror/avgifter	248 786	252 247
<b>Summa</b>	<b>479 524</b>	<b>490 495</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	78 750 000	78 750 000

### **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

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

---

Rävisor AB  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Takten 1,**

**769628-6405**

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört enrevisionsårsredovisningen för **Brf Takten 1** för år 2025.

#### *Styrelsensansvarförårsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisornsansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Taktén 1**, för år 2025.

### *Styrelsensansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisornsansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamöter ansvarsfrihet för räkenskåpet.

Stockholm

Rävisor AB  
Sverker Carlsson  
Revisor