



Välkommen till årsredovisningen för Brf Transformatorn

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

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. 17

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nynäshamn kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-08-11 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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 1945 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 308 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 308 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Söderlund	Ordförande
Esra Siljemyr	Ledamot
Göran Pettersson	Ledamot
Kerstin Frimodig	Ledamot
Michelle Taylor	Ledamot
Liv Svanström	Suppleant

Valberedning

Anna Kollberg
Weine Ekström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Extern revisor BoRevision Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-11. Godkännande av stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

1995	●	Stambyte
2003	●	Takomläggning garagebyggnad
2004	●	Installation av bergvärme
2011	●	Nya lägenhetsdörrar
2013	●	Större inglasade balkonger
2016	●	Rörelsestyrd utomhusbelysning Expansionskärl för väremanläggning
2017	●	Radonmätning
2020	●	Ny trappbelysning
2021	●	Renovering av tvättstugan Byte av tvättmaskiner Renovering av gemensamhetslokal
2022	●	Grusning innegård/p-platser Installation laddstationer 13st
2022-2023	●	Fönsterbyte
2023	●	Justering innegård/p-platser Stamspolning
2024	●	Byte av lås i portarna Kompletterande underhåll av grusplan Underhåll av p-platser

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Ellevio AB	Elnät
Nynäshamns kommun	Vatten
SRV	Avfallshantering
Telge Energi	El

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 159 426	1 149 987	1 152 067	1 006 080
Resultat efter fin. poster	31 727	-14 918	37 583	-156 144
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 596 764	1 288 764	1 004 083	696 083
Taxeringsvärde	17 536 000	16 260 000	16 260 000	16 260 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	827	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,8	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 452	4 797	4 821	4 853
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 452	4 797	4 821	4 853
Sparande / kvm totalyta, kr	130	157	215	20
Elkostnad / kvm totalyta, kr	190	215	276	237
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	11	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	112	103	96	90
Energikostnad / kvm totalyta, kr	313	318	372	328
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	2,24	-	-
Räntekänslighet (%)	7,20	5	6	7

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	27 025	-	-	27 025
Fond, yttre underhåll	1 288 764	-	308 000	1 596 764
Balanserat resultat	-1 598 014	-14 918	-308 000	-1 920 932
Årets resultat	-14 918	14 918	31 727	31 727
Eget kapital	-297 143	0	31 727	-265 416

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 612 932
Årets resultat	31 727
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-308 000
Totalt	-1 889 205

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 889 205

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	1 159 425	1 151 096
Summa rörelseintäkter		1 159 425	1 151 096
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-586 387	-642 940
Övriga externa kostnader	7	-117 002	-90 984
Personalkostnader	8	-98 283	-70 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-138 744	-220 321
Summa rörelsekostnader		-940 416	-1 024 994
RÖRELSERESULTAT		219 009	126 102
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 250	581
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-191 532	-141 601
Summa finansiella poster		-187 282	-141 020
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		31 727	-14 918
ÅRETS RESULTAT		31 727	-14 918

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	5 071 835	5 202 275
Maskiner och inventarier	11	99 577	107 881
Summa materiella anläggningstillgångar		5 171 412	5 310 156
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 171 412	5 310 156
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 861	4 595
Övriga fordringar	12	509 184	15 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	42 640	48 731
Summa kortfristiga fordringar		555 685	69 113
Kassa och bank			
Kassa och bank		42 876	803 005
Summa kassa och bank		42 876	803 005
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		598 561	872 119
SUMMA TILLGÅNGAR		5 769 974	6 182 275

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 025	27 025
Fond för yttre underhåll		1 596 764	1 288 764
Summa bundet eget kapital		1 623 789	1 315 789
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 920 932	-1 598 014
Årets resultat		31 727	-14 918
Summa ansamlad förlust		-1 889 205	-1 612 932
SUMMA EGET KAPITAL		-265 416	-297 143
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 665 803	2 407 952
Summa långfristiga skulder		1 665 803	2 407 952
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 156 865	3 866 936
Leverantörsskulder		48 478	46 424
Övriga kortfristiga skulder		-1	5 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	164 245	152 731
Summa kortfristiga skulder		4 369 587	4 071 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 769 974	6 182 275

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	219 009	126 102
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	138 744	220 321
	357 753	346 423
Erhållen ränta	4 250	581
Erlagd ränta	-195 102	-141 708
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	166 901	205 296
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 480	26 892
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	11 762	-2 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten	187 143	229 233
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	10 782
Amortering av lån	-452 220	-42 114
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-452 220	-31 332
ÅRETS KASSAFLÖDE	-265 077	197 901
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	803 005	605 105
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	537 928	803 005

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Transformatorn 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.

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, 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	1,11 %
Yttertak	3,06 %
Fasader	1,22 %
Balkonger	3,06 %
Fönster	1,11 %
Stamledningar VA	3,06 %
Stamledningar Värme	3,06 %
El	1,70 %
Laddstationer	6,67 %

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.

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	1 078 391	1 078 287
Hysesintäkter garage	41 100	55 200
Hysesintäkter p-plats	16 350	0
Hysesintäkter förråd	1 125	0
Hysesintäkter övr objekt	3 225	12 900
El	2 950	0
El, moms	600	2 400
Elintäkter laddstolpe	1 600	1 200
Gemensamhetslokal	9 000	0
Påminnelseavgift	240	0
Pantsättningsavgift	588	1 146
Överlåtelseavgift	1 470	0
Administrativ avgift	343	0
Andrahandsuthyrning	2 450	0
Öres- och kronutjämning	-7	-37
Summa	1 159 425	1 151 096

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	9 498
Fastighetsskötsel gård enl avtal	3 478	23 625
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 250	0
Sotning	3 435	0
Brandskydd	2 096	0
Myndighetstillsyn	0	3 053
Gårdkostnader	1 912	0
Förbrukningsmaterial	12 201	8 695
Summa	26 372	44 871

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	0	36 246
Tvättstuga	3 006	0
Dörrar och lås/porttele	1 588	0
VVS	4 415	0
Elinstallationer	609	0
Summa	9 618	36 246

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	248 337	280 627
Olja	14 504	0
Vatten	145 937	134 811
Sophämtning/renhållning	39 160	35 352
Summa	447 938	450 790

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 093	45 170
Kabel-TV	11 218	0
Bredband	6 220	30 003
Fastighetsskatt	37 928	35 860
Summa	102 459	111 033

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	6 853	5 609
Revisionsarvoden extern revisor	20 875	0
Revisionsarvoden internrevisor	0	16 375
Fritids och trivselkostnader	926	0
Föreningskostnader	1 939	1 719
Förvaltningsarvode enl avtal	49 758	46 653
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Pantsättningskostnad	0	1 146
Övriga förvaltningsarvoden	3 300	4 458
Korttidsinventarier	0	3 194
Administration	16 462	6 264
Konsultkostnader	9 363	0
Bostadsrätterna Sverige	4 730	4 730
Övriga externa kostnader	0	836
Summa	117 002	90 984

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	55 000	40 000
Löner till kollektivanst	27 000	18 000
SPP/tjänstepension/FORA	1 000	0
Arbetsgivaravgifter	15 283	12 750
Summa	98 283	70 750

Föreningen har haft en anställd vaktmästare.

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	191 340	141 144
Dröjsmålsränta	192	450
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	7
Summa	191 532	141 601

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 503 629	8 503 629
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 503 629	8 503 629
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 301 354	-3 089 331
Årets avskrivning	-130 440	-212 023
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 431 794	-3 301 354
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 071 835	5 202 275
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	11 400 000
Taxeringsvärde mark	4 536 000	4 860 000
Summa	17 536 000	16 260 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	702 973	702 973
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	702 973	702 973
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-595 092	-586 794
Årets avskrivning	-8 304	-8 298
Utgående ackumulerad avskrivning	-603 396	-595 092
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	99 577	107 881

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	844	431
Skattefordringar	13 288	15 356
Transaktionskonto	103 998	0
Borgo räntekonto	391 055	0
Summa	509 184	15 787

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	36 625	0
Förutbet kabel-TV	5 704	0
Förutbet bredband	311	0
Övr förutb kostn uppl int	0	48 731
Summa	42 640	48 731

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-19	3,50 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,93 %	1 100 000	1 100 000
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,20 %	241 857	650 327
Stadshypotek AB	2026-03-01	1,66 %	1 297 508	1 319 383
Stadshypotek AB	2028-03-01	3,28 %	1 683 303	1 705 178
Summa			5 822 668	6 274 888
Varav kortfristig del			4 156 865	3 866 936

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 613 788 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	170	0
Uppl kostn el	24 857	0
Uppl kostnad Extern revisor	19 000	0
Uppl kostn räntor	5 979	9 549
Uppl kostn bredband	311	0
Uppl lagstadgade soc avg	3 142	0
Förutbet hyror/avgifter	100 786	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	95 594
Övriga uppl kostn och förutb int	0	47 588
Beräkn arvode bokslut	10 000	0
Summa	164 245	152 731

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 358 750	6 358 750

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Nynäshamn kommun

Esra Siljemyr
Ledamot

Göran Pettersson
Ledamot

Johan Söderlund
Ordförande

Kerstin Frimodig
Ledamot

Michelle Taylor
Ledamot

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

BoRevision Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 15:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 08:48

DOCUMENT ID:

SkIXVLbC3be

ENVELOPE ID:

HJxfELZChbg-SkIXVLbC3be

DOCUMENT NAME:

Brf Transformatorn, 712400-1707 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

871934b70a8bbbb8ca3b30cbeb6a60a60a6724b66f322
1ff9b3940b10351511283cff5418a39f9f417de8a2c74ec
e2ae7c8fed03f303f6499cfd29d30b3a1a1b

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. JOHAN SÖDERLUND vw_johan@live.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:39 16.04.2026 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.143
2. ESRA SILJEMYR esra_siljemyr@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:44 16.04.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.52.126
3. KERSTIN FRIMODIG kerstin.frimodig1@outlook.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:57 16.04.2026 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.214.159
4. SVEN GÖRAN PETTERSSON gopettersson@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 13:08 16.04.2026 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.229.135
5. Michelle Anna Kristina Taylor michelle_taylor94@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:47 16.04.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.49.118
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:26 16.04.2026 15:26	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* 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 Transformatorn, org.nr. 712400-1707

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Transformatorn för räkenskapsåret 2025.

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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Transformatorn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 15:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 08:48

DOCUMENT ID:

Bk7NUbCn-x

ENVELOPE ID:

BJQ4UZAhl-Bk7NUbCn-x

DOCUMENT NAME:

RB Brf Transformatorn.pdf

2 pages

SHA-512:

201eaeaa724acd6db81d83e91c27bd3d6cd9296fa852a6
e9604caf3c3f1efd945b22a5dbfb0036764ab97f5d3771d
9a7584e31d9936d477019c463ac64ac3d10

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	16.04.2026 15:26	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	16.04.2026 15:25	Low	IP: 158.174.108.46

* 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