

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

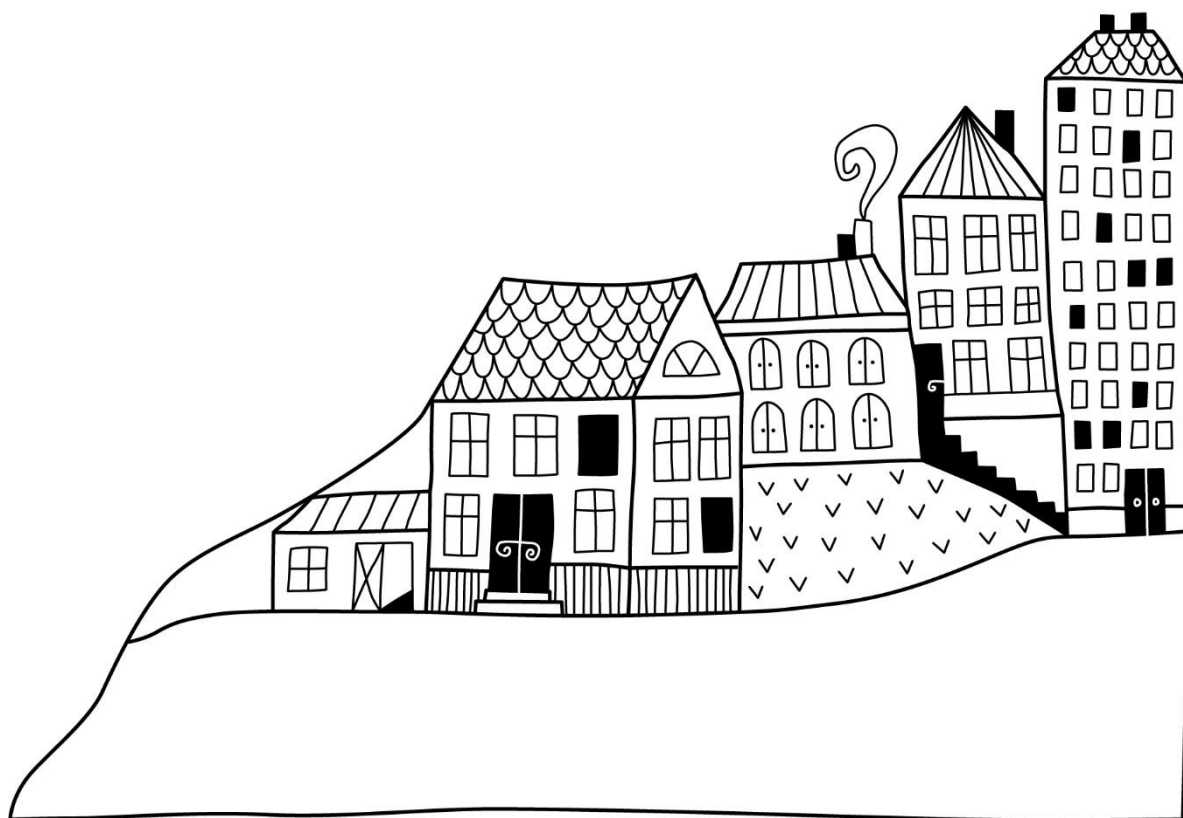
Bostadsrättsföreningen Trevågor
Org nr: 769635–2116





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trevågor får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-08-30 i syfte att förvärva en fastighet i Helsingborgs kommun och på denna uppföra 49 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen förvärvade samtliga andelar i en ekonomisk förening innehållande fastigheten Helsingborg Hamlet 1. Den ekonomiska föreningen har sedermera fusionerats upp i bostadsrättsföreningen. Andelsöverlåtelseavtal om förvärv av fastigheten signerades 19 mars 2018. Genomförd fusion registrerades hos Bolagsverket den 6 december 2018. Inflyttning har skett under mars 2020. Föreningen ingår tillsammans med grannföreningen i en gemensamhetsanläggning som omfattar ramp (infart till underjordiskt garage), garageport, garage och gårdsytor ovan garaget. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-12.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år och innebär en förlust på 679 553 kr.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6 % till 26 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 335 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 655 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 195 m², vilket motsvarar 5 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hamlet 1 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 49 lägenheter samt två uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2019. Fastigheternas adress är Smugglargränd 1–3, Redaregatan 37–39 och Oceankajen 8 i Helsingborg.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa med ett kollektivt bostadsrättstillägg. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	16
3 rum och kök	27
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	28

Total tomtarea 4 521 m²

Bostäder bostadsrätt 3 520 m²

Total bostadsarea 3 520 m²

Lokaler hyresrätt 195 m²

Total lokalarea 195 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 195 m²

Årets taxeringsvärde 124 120 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 119 498 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och administrativ förvaltning
Öresundskraft	Elleverans & fjärrvärme
NSR	Renhållning
Anderssons Fastighetsförvaltning	Teknisk förvaltning

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Hamlet tillsammans med Riksbyggen Brf Oceankajen. Föreningens andel är 51,6 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt ett underliggande parkeringsgarage med 51 garageplatser varav föreningens medlemmar disponerar 28 st.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 151 tkr och planerat underhåll för 66 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Installationer rörande matavfallssystemet	2024
Filterbyten ventilation	2024

Årets utförda underhåll
Beskrivning

Belopp

Filterbyten ventilation	21 224
Uppgradering av nödtelefon i hiss	44 513

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Uppdrag

Mandat t.o.m ordinarie stämma

Göran Mårtensson	Ordförande	2026
Sonja Ahlskog	Sekreterare	2026
Kjell Lindblom	Ledamot	2026
Eva Källström	Ledamot	2026
Mario Medina Gomez	Ledamot	2026
Sara Bernborg	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter

Uppdrag

Mandat t.o.m ordinarie stämma

Arne Henrysson	Suppleant	2026
Cristina Bruselius	Suppleant	2026

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma

Arne Henrysson	2026
----------------	------

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Uppdrag

Mandat t.o.m ordinarie stämma

Ben Mahajezadeh-Heidari – Fineasity	Auktoriserad revisor	2026
-------------------------------------	----------------------	------

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5 % från och med 2026-02-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret tre överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år tre st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 49 bostadsrätter placerade i likhet med föregående år.

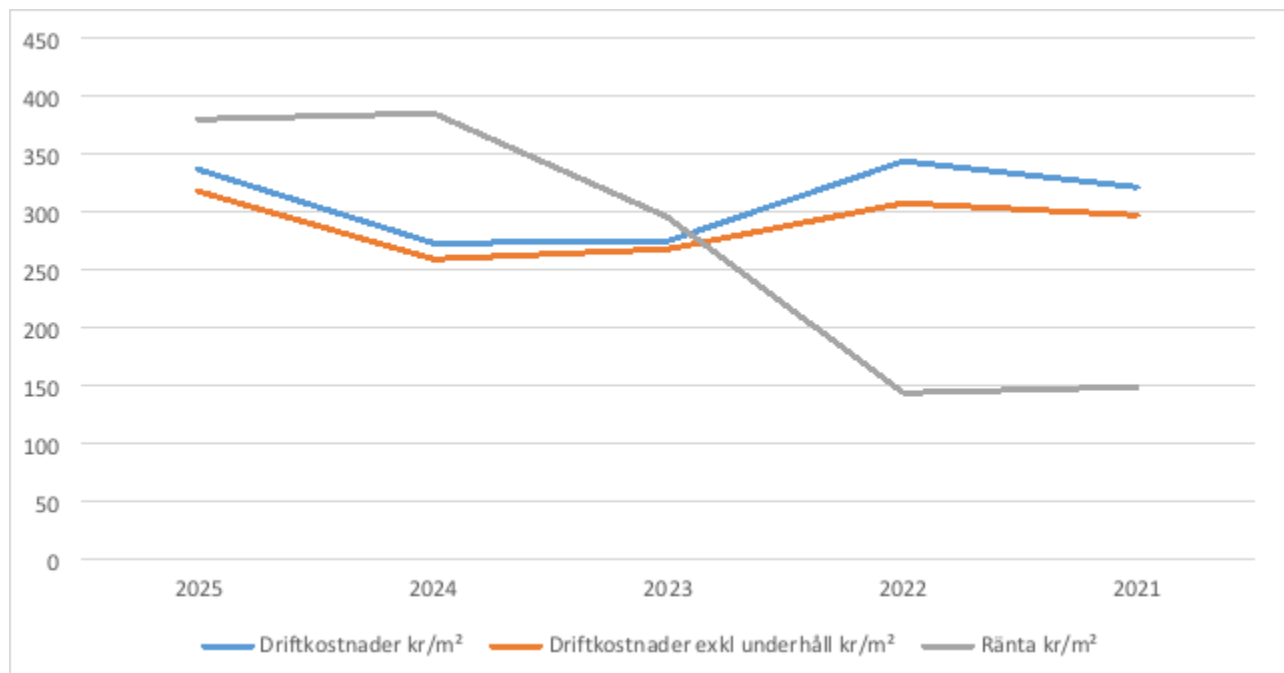


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 702	3 735	3 592	3 434	3 272
Resultat efter finansiella poster*	-680	-283	9	-28	-160
Resultat exkl. avskrivningar	655	1 052	1 378	1 307	1 175
Balansomslutning	213 861	214 978	216 502	217 531	218 383
Soliditet %*	75	75	75	74	74
Likviditet %	26	6	10	12	10
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	76	76	75	74	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	806	843	822	748	732
Driftkostnader kr/kvm	335	272	274	342	320
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	317	259	267	307	295
Energikostnad kr/kvm*	196	178	152	202	170
Sparande kr/kvm*	194	297	392	388	341
Ränta kr/kvm	379	384	295	143	147
Skuldsättning kr/kvm*	14 049	14 299	14 581	14 864	15 012
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	14 828	15 087	15 385	15 683	15 840
Räntekänslighet %*	18,4	18,4	18,7	21,0	21,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens negativa resultat beror till stor del på ökade kostnader rörande reparationer och underhåll. Utöver detta är elkostnaderna högre än under föregående år. Räntekostnaderna är fortsatt höga, men har minskat från föregående år och bör fortsätta sjunka i takt med att föreningen amorterar. Föreningen kan komma att genomföra ytterligare avgiftshöjningar för att finansiera sina ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	161 805 000	0	0	609 400	-853 310	-282 538
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-282 538	282 538
Reservering underhållsfond				266 000	-266 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-65 737	65 737	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-679 553
Vid årets slut	161 805 000	0	0	809 663	-1 336 111	-679 553

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 135 848
Årets resultat	-679 553
Årets fondreservering enligt stadgarna	-266 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	65 737
Summa	-2 015 665

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 015 665**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 701 662	3 734 628
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 646	48 088
Summa rörelseintäkter		3 743 307	3 782 715
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 244 633	-1 009 038
Övriga externa kostnader	Not 5	-384 549	-328 934
Personalkostnader	Not 6	-89 484	-30 325
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 334 883	-1 334 883
Summa rörelsekostnader		-3 053 549	-2 703 179
Rörelseresultat		689 759	1 079 536
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 827	64 751
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 408 139	-1 426 825
Summa finansiella poster		-1 369 312	-1 362 074
Resultat efter finansiella poster		-679 553	-282 538
Årets resultat		-679 553	-282 538



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	210 913 705	212 248 588
Summa materiella anläggningstillgångar		210 913 705	212 248 588
Summa anläggningstillgångar		210 913 705	212 248 588
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	-9 823	-7 742
Övriga fordringar	Not 12	11 911	17 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	36 705	33 615
Summa kortfristiga fordringar		38 793	43 385
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 908 016	2 685 599
Summa kassa och bank		2 908 016	2 685 599
Summa omsättningstillgångar		2 946 809	2 728 984
Summa tillgångar		213 860 514	214 977 572



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		161 805 000	161 805 000
Fond för yttre underhåll		809 663	609 400
Summa bundet eget kapital		162 614 663	162 414 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 336 111	-853 310
Årets resultat		-679 553	-282 538
Summa fritt eget kapital		-2 015 665	-1 135 848
Summa eget kapital		160 598 999	161 278 552
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 126 000	9 979 500
Summa långfristiga skulder		42 126 000	9 979 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 067 000	43 126 000
Leverantörsskulder	Not 16	-405 463	77 306
Skatteskulder	Not 17	76 180	69 960
Övriga skulder	Not 18	634 679	88 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	763 120	357 666
Summa kortfristiga skulder		11 135 516	43 719 520
Summa eget kapital och skulder		213 860 514	214 977 572



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	689 759	1 079 536
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 334 883	1 334 883
	2 024 641	2 414 419
Erhållen ränta	37 245	60 041
Erlagd ränta	-1 030 851	-1 426 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 031 035	1 047 634
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	6 175	86 116
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	97 708	-191 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 134 918	941 893
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-912 500	-1 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-912 500	-1 050 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	222 418	-108 107
Likvida medel vid årets början	2 685 599	2 793 706
Likvida medel vid årets slut	2 908 016	2 685 599
Kassa och Bank BR	2 908 016	2 685 599



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 662 640	2 666 400
Hyror, lokaler	312 288	310 020
Hyror, garage	493 296	491 896
Rabatter	-3 760	-24 000
Bränsleavgifter, lokaler	13 812	13 812
Vattenavgifter, lokaler	2 940	2 940
Elavgifter	157 177	202 805
Sophämningsavgifter, lokaler	2 400	2 600
Övriga ersättningar	17 004	27 742
Fakturerade kostnader	26 828	19 971
Övriga sidointäkter	17 036	20 447
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Summa nettoomsättning	3 701 662	3 734 628

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	41 646	48 088
Summa övriga rörelseintäkter	41 646	48 088

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-65 737	-48 857
Reparationer	-150 850	-20 187
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 200	-34 980
Samfällighetsavgifter	-103 200	-90 300
Försäkringspremier	-50 126	-48 237
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 103	-2 043
Serviceavtal	-8 594	-11 986
Obligatoriska besiktningar	-47 823	-40 540
Förbrukningsinventarier	-14 885	-11 273
Vatten	-174 662	-164 100
Fastighetsel	-360 530	-290 563
Uppvärmning	-193 710	-204 893
Sophantering och återvinning	-28 467	-41 079
Förvaltningsarvode drift	-2 747	0
Summa driftskostnader	-1 244 633	-1 009 038



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-248 123	-239 578
IT-kostnader	-13 345	-17 026
Arvode, yrkesrevisorer	-10 210	-18 439
Övriga förvaltningskostnader	-20 844	-35 234
Kreditupplysningar	-1 500	-2 422
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 408	-6 303
Telefon och porto	-10 059	-5 492
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-54
Konsultarvoden	-34 355	0
Bankkostnader	-5 011	-4 386
Advokat och rättegångskostnader	-31 694	0
Summa övriga externa kostnader	-384 549	-328 934

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Löner	-18 469	-21 146
Styrelsearvoden	-58 866	-4 143
Pensionskostnader	-788	-902
Sociala kostnader	-11 361	-4 134
Summa personalkostnader	-89 484	-30 325

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 334 883	-1 334 883
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 334 883	-1 334 883

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	34 774
Ränteintäkter från likviditetsplacering	38 971	29 973
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6	3
Övriga ränteintäkter	-150	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38 827	64 751

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 407 668	-1 426 125
Övriga räntekostnader	-471	-700
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 408 139	-1 426 825

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	160 250 000	160 250 000
Mark	58 673 000	58 673 000
	218 923 000	218 923 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	218 923 000	218 923 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	6 674 413	5 339 530
	6 674 413	5 339 530
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	1 334 883	1 334 882
	1 334 883	1 334 882
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	8 009 295	6 674 412

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	152 240 705	153 575 588
Mark	58 673 000	58 673 000

Totalt taxeringsvärde

	124 120 000	119 498 000
<i>varav byggnader</i>	<i>97 231 000</i>	<i>91 516 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 889 000</i>	<i>27 982 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-9 823	-7 742
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-9 823	-7 742

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 911	17 512
Summa övriga fordringar	11 911	17 512

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	23 515	21 933
Förutbetalda försäkringspremier	8 408	8 085
Förutbetald renhållning	800	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 796	2 727
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185	870
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 705	33 615

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 105 667	2 051 530
Transaktionskonto	802 349	634 069
Summa kassa och bank	2 908 016	2 685 599

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	52 193 000	53 105 500
Lån som omförhandlas nästkommande räkenskapsår	-9 504 500	-42 076 000
Nästa års amortering	-562 500	-1 050 000
Långfristig skuld vid årets slut	42 126 000	9 979 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,59%	2027-07-13	9 079 500,00	0,00	75 000,00	9 004 500,00
SBAB	2,65%	2026-05-12	9 579 500,00	0,00	75 000,00	9 504 500,00
SBAB	3,56%	2027-01-19	10 079 500,00	0,00	75 000,00	10 004 500,00
SBAB	2,63%	2027-05-11	10 079 500,00	0,00	75 000,00	10 004 500,00
SBAB	2,96%	2030-05-13	14 287 500,00	0,00	612 500,00	13 675 000,00
Summa			53 105 500,00	0,00	912 500,00	52 193 000,00

*Senast kända räntesatser



Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	19 627	72 363
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-425 090	4 943
Summa leverantörsskulder	-405 463	77 306

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	76 180	69 960
Summa skatteskulder	76 180	69 960

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	514 788	0
Mottagna depositioner	45 000	45 000
Skuld för moms	71 564	41 428
Skuld sociala avgifter och skatter	3 328	2 160
Summa övriga skulder	634 679	88 588

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	896
Upplupna räntekostnader	377 288	0
Upplupna elkostnader	36 507	37 417
Upplupna vattenavgifter	0	23 324
Upplupna värmekostnader	25 476	25 593
Upplupna kostnader för renhållning	1 535	0
Upplupna revisionsarvoden	14 929	14 000
Upplupna styrelsearvoden	0	8 781
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	2 611
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	307 010	244 668
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	763 120	357 666

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	57 218 000	57 218 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-23

Göran Mårtensson
Ordförande

Sonja Ahlskog
Ledamot

Mario Medina Gomez
Ledamot

Sara Bernborg
Ledamot

Eva Källström
Ledamot

Kjell Lindblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av min elektroniska underskrift.
Fineasity AB

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trevågor

Org.nr 769635–2116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trevågor för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 Trevågor för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Påskriven enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557573397339

Document

Årsredovisning 2025

Main document

24 pages

Initiated on 2026-03-23 10:47:25 CET (+0100) by Emil Mollestam (EM)

Finalised on 2026-03-27 13:40:41 CET (+0100)

Initiator

Emil Mollestam (EM)

Riksbyggen

emil.mollestam@riksbyggen.se

Signatories

Göran Mårtensson (GM)

goran.marten@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GÖRAN MÅRTENSSON"

Signed 2026-03-23 22:11:01 CET (+0100)

Sonja Ahlskog (SA)

ahlskogsonja@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SONJA AHLKOG"

Signed 2026-03-25 17:51:44 CET (+0100)

Mario Medina Gomez (MMG)

medina_mario@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARIO MEDINA GOMEZ"

Signed 2026-03-25 17:10:46 CET (+0100)

Sara Bernborg (SB)

kyrosara@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Sara Bernborg"

Signed 2026-03-25 15:53:37 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557573397339

Eva Källström (EK)
noaeva@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EVA
KÄLLSTRÖM"
Signed 2026-03-23 10:51:09 CET (+0100)

Kjell Lindblom (KL)
kjell.lindblom.hbg@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Kjell Börje
Lindblom"
Signed 2026-03-23 14:05:48 CET (+0100)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)
ben.heidari@fineasity.se



The name returned by Swedish BankID was "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signed 2026-03-27 13:40:41 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

