

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Trevnaden
Org. nr: 746000–4505

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Trevnaden 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 har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Årets resultat är bättre än föregående år men har tyngts av en vattenskada.

Föreningens likviditet har under året varit oförändrad på 7 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 72 % till 71 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 553 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 118 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Enigheten 5 i Malmö kommun. På fastigheten finns en uppförd byggnad med 68 lägenheter, Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adress är Brobygatan 2, Osbygatan 7 och Nobelvägen 89 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Total tomtarea	1 535 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 096 m ²
Total bostadsarea	3 096 m ²
Årets taxeringsvärde	45 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband



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 853 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 180 tkr per år för de kommande 30 åren och innefattar inte utgifter för ersättningskomponenter som motsvarar en kostnad på 58 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 180 tkr/år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer	2017
Tak	2017
Fasad	2017
Fönster	2017
Dörrstängare	2018
Belysning i gemensamma utrymmen	2019
Renovering av tvättstugor	2020
Dränering av innergård	2020
Spolning av stammar	2020
Rörinfordring	2021
Brandtätning	2023
Belysningsunderhåll	2024

Inga underhållsarbeten har utförts under 2025. Ett komponentbyte har gjorts gällande värmeväxlare.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ludwig Karlsson	Ordförande	2026
Annika Jönsson	Ledamot	2026
Alexander Eiring	Ledamot	2026
Sara Ahmed	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elina Bromell	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision och Rådgivning AB	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 98 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1e januari 2025 då avgifterna höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7 % från och med 1e januari 2026

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 022 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 317	3 086	2 925	2 569	2 457
Rörelsens intäkter	3 469	3 113	2 999	2 570	2 458
Resultat efter finansiella poster*	-434	-491	-10	-266	278
Årets resultat	-434	-491	-10	-266	278
Resultat exkl. avskrivningar	118	49	531	186	690
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-62	-104	348	-3	513
Balansomslutning	21 596	20 912	21 576	21 992	16 450
Årets kassaflöde	236	-54	96	-208	304
Soliditet %*	12	15	16	16	23
Likviditet %	7	8	9	12	125
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	99	97	99	99
Avgifts- och hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 063	992	938	822	782
Driftkostnader kr/kvm	727	627	490	498	371
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	727	619	483	498	371
Energikostnad kr/kvm*	290	246	265	253	223
Underhållsfond kr/kvm	1 200	1 142	1 101	1 049	988
Reservering till underhållsfond kr/kvm	58	49	59	61	57
Sparande kr/kvm*	38	24	179	60	223
Ränta kr/kvm	140	171	132	79	50
Skuldsättning kr/kvm*	5 706	5 458	5 565	5 688	3 924
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 706	5 458	5 565	5 688	3 924
Räntekänslighet %*	5,4	5,5	5,9	6,9	5,0

* 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.

Uppllysning vid förlust:

Årets resultat innebär förlust. Förlusten beror delvis på en försäkringsskada avseende vattenskada, exklusive den kostnaden hade resultatet varit positivt. Föreningen har vidtagit en ökning av årsavgiften på 7 % för att stärka framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	64 962	393 538	3 535 718	-442 608	-490 562
Disposition enl. årsstämmobeslut				-490 562	490 562
Reservering underhållsfond			180 000	-180 000	
Årets resultat					-434 367
Vid årets slut	64 962	393 538	3 715 718	-1 113 170	-434 367

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-933 170
Årets resultat	-434 367
Årets fondreservering enligt stadgarna	-180 000
Summa	-1 547 538

Att balansera i ny räkning i kr **-1 547 538**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 317 461	3 086 270
Övriga rörelseintäkter	Not 3	151 763	26 839
Summa		3 469 224	3 113 109
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 250 583	-1 942 079
Övriga externa kostnader	Not 5	-587 659	-461 853
Personalkostnader	Not 6	-94 268	-98 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-552 756	-539 526
Summa rörelsekostnader		-3 485 266	-3 042 351
Rörelseresultat		-16 042	70 758
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	-33 562
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	34 719	1 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-452 297	-528 798
Summa finansiella poster		-417 577	-561 320
Resultat efter finansiella poster		-433 619	-490 562
Skatter			
Övriga skatter	Not 11	-748	0
Årets resultat		-434 367	-490 562



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	20 246 224	20 005 179
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 246 224	20 005 179
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		20 348 224	20 107 179
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 373	9 290
Övriga fordringar	Not 15	6 325	6 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	327 818	114 286
Summa kortfristiga fordringar		336 516	129 815
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	911 135	674 916
Summa kassa och bank		911 135	674 916
Summa omsättningstillgångar		1 247 651	804 730
Summa tillgångar		21 595 875	20 911 909



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	458 500	458 500	
Fond för yttre underhåll	3 715 718	3 535 718	
Summa bundet eget kapital	4 174 218	3 994 218	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 113 170	-442 608	
Årets resultat	-434 367	-490 562	
Summa fritt eget kapital	-1 547 538	-933 170	
Summa eget kapital	2 626 680	3 061 047	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	7 765 000
Summa långfristiga skulder		0	7 765 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 665 000	9 133 750
Leverantörsskulder	Not 19	684 372	372 517
Skatteskulder	Not 20	14 950	10 058
Övriga skulder	Not 21	0	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	604 872	569 535
Summa kortfristiga skulder		18 969 195	10 085 861
Summa eget kapital och skulder		21 595 875	20 911 909



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-16 042	70 758
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	552 756	539 526
Förändring inkomstskatt	-748	
	535 966	610 284
Erhållen ränta	34 719	-32 522
Erlagd ränta	-463 555	-497 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	107 130	80 740
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-206 702	70 095
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	363 341	125 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	263 770	276 797
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-793 801	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-793 801	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-384 750	-330 875
Upptagna lån	1 151 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	766 250	-330 875
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	236 219	-54 078
Likvida medel vid årets början	674 916	728 994
Likvida medel vid årets slut	911 135	674 916



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm* upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme, grund	Linjär	50
Stammar, värme	Linjär	50
Elstammar	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Hissar	Linjär	25
Inre underhåll	Linjär	50
Styr och övervakning	Linjär	15
Restpost	Linjär	50
Fjärrvärmeväxlare	Linjär	20
Säkerhetsdörrar	Linjär	20
Elledningar	Linjär	50
Bredband	Linjär	20
Restpost	Linjär	38
Termostater	Linjär	25
Tak	Linjär	40
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5
Tvättstuga	Linjär	50
Dränering mot innergård	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 165 271	2 931 132
Kabel-tv-avgifter	125 952	139 152
Övriga ersättningar	26 252	15 998
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-12
Summa nettoomsättning	3 317 461	3 086 270

**I årsavgiften ingår bland annat el, värme, vatten och avfallshantering.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 280	1 020
Försäkringsersättningar*	150 483	25 819
Summa övriga rörelseintäkter	151 763	26 839

**Avser vattenskada 2025*

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	0	-26 028
Reparationer	-853 337	-584 180
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-117 232	-110 840
Försäkringspremier	-62 830	-56 097
Kabel- och digital-TV	-175 105	-162 282
Återbäring från Riksbyggen	1 700	500
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 950	-27 960
Serviceavtal	-11 121	-11 165
Obligatoriska besiktningar	0	-97 355
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-5 235
Snö- och halkbekämpning	0	-5 413
Statuskontroll	-25 500	0
Förbrukningsinventarier	0	-1 683
Vatten	-299 992	-179 531
Fastighetsel	-75 488	-71 392
Uppvärmning	-522 807	-509 923
Sophantering och återvinning	-77 272	-89 741
Förvaltningsarvode drift	-19 650	-3 753
Summa driftskostnader	-2 250 583	-1 942 079



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-435 137	-387 255
IT-kostnader	-22 125	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 875	-20 625
Övriga försäljningskostnader	-23 290	0
Övriga förvaltningskostnader	-34 147	-33 309
Kreditupplysningar	-5 349	-3 755
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 346	-10 671
Medlems- och föreningsavgifter	-2 856	-2 856
Bankkostnader	-7 582	-3 382
Övriga externa kostnader	-5 953	0
Summa övriga externa kostnader	-587 659	-461 853

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-82 794	-75 250
Sociala kostnader	-11 474	-23 644
Summa personalkostnader	-94 268	-98 894

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-552 756	-539 526
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-552 756	-539 526

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	-33 562
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	-33 562

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	33 562	1 076
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 071	128
Övriga ränteintäkter	86	-164
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 719	1 040

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-448 942	-528 694
Övriga räntekostnader	-3 355	-104
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-452 297	-528 798

Not 11 Övriga skatter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga skatter	-748	0
Summa övriga skatter	-748	0

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 546 781	26 546 781
Mark	137 830	137 830
Tillkommande utgifter	0	0
	26 684 611	26 684 611

Årets anskaffningar

Byggnader (värmeväxlare)	793 801	0
Omklassificering	0	0
	793 801	0

Avyttringar och utrangeringar

Utrangeringar byggnader	0	0
	0	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**27 478 412** **26 684 611****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	-6 679 432	-6 139 906
Tillkommande utgifter	0	0
	-6 679 432	-6 139 906

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-552 756	-539 526
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-552 756	-539 526

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-7 232 188** **-6 679 432****Restvärde enligt plan vid årets slut****20 246 223** **20 143 009****Varav**

Byggnader	20 108 393	19 867 349
Mark	137 830	137 830
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	45 000 000	39 400 000
Totalt taxeringsvärde	45 000 000	39 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 000 000</i>	<i>24 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 000 000</i>	<i>14 600 000</i>

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	102 000	102 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	102 000	102 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 373	9 290
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 373	9 290

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 325	6 239
Summa övriga fordringar	6 325	6 239

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 448	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	214 708	99 412
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 749	14 874
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 914	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	327 818	114 286

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	7 193	7 193
Transaktionskonto	903 942	667 722
Summa kassa och bank	911 135	674 916

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	17 665 000	16 898 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-405 500	-60 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 259 500	-9 419 625
Långfristig skuld vid årets slut	0	7 765 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,08%	2025-04-12	2 852 500,00	-2 849 000,00	3 500,00	0,00
SWEDBANK	3,31%	2025-05-23	2 750 000,00	-2 735 000,00	15 000,00	0,00
SWEDBANK	3,88%	2026-05-25	2 765 000,00	0,00	60 000,00	2 705 000,00
SWEDBANK	0,96%	2026-05-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	2,40%	2026-05-28	0,00	2 735 000,00	30 000,00	2 705 000,00
SWEDBANK	2,42%	2026-02-28	3 531 250,00	0,00	262 500,00	3 268 750,00
SWEDBANK	2,43%	2026-03-28	0,00	3 300 000,00	12 000,00	3 288 000,00
SWEDBANK	2,54%	2026-01-28	0,00	700 000,00	1 750,00	698 250,00
Summa			16 898 750,00	1 151 000,00	384 750,00	17 665 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 17 259 500 kr villkorsändras och 405 500 kr amorteras varför totalt 17 665 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 15 637 500 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	228 459	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	455 913	372 517
Summa leverantörsskulder	684 372	372 517

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	14 950	10 058
Summa skatteskulder	14 950	10 058

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2
Summa övriga skulder	0	2



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 475	30 131
Upplupna räntekostnader	39 085	50 343
Upplupna elkostnader	6 089	12 941
Upplupna vattenavgifter	64 933	0
Upplupna värmekostnader	66 368	123 273
Upplupna kostnader för renhållning	13 264	18 592
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	80 600	74 006
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	55 409
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	295 058	184 840
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	604 872	569 535

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 879 000	17 879 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 29e maj 2026

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av digital signatur

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ludwig Karlsson,
Ordförande

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Alexander Eiring,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Annika Jönsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sara Ahmed,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur

Azets Revision och Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor FAR



Verification

Document ID 09222115557579663040

Document

Årsredovisning Brf Trevnaden 2025 för signering
Main document
23 pages
Initiated on 2026-06-01 09:40:03 CEST (+0200) by
Alexander Gyllenstierna (AG)
Finalised on 2026-06-09 16:41:49 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)
Riksbyggen
alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signatories

Ludwig karlsson (Lk)
karlludwigkarlsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LUDWIG
KARLSSON"
Signed 2026-06-09 15:03:56 CEST (+0200)

alexander eiring (ae)
alexander.eiring@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Alexander
William August Eiring"
Signed 2026-06-04 16:49:27 CEST (+0200)

Annika Jönsson (AJ)
annika.m.jonsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNIKA
MARIA JÖNSSON"
Signed 2026-06-05 11:01:44 CEST (+0200)

Sara Ahmed (SA)
sara.ahmed@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "SARA
AHMED"
Signed 2026-06-05 13:23:20 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557579663040

Peter Cederblad (PC)
peter.cederblad@azets.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER
CEDERBLAD"
Signed 2026-06-09 16:41:49 CEST (+0200)

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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Trevnaden, org.nr 746000-4505.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Trevnaden för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Trevnaden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PETER CEDERBLAD

Undertecknare

Serienummer: bf9eabd6c54848[...]2e5ac1c967309

IP: 2.249.xxx.xxx

2026-06-09 14:54:00 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligt rättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagens kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligt rättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Trevnaden

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Trevnaden i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

