



Årsredovisning 2025

Brf Kolibrin i Trosa



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Kolibrin i Trosa med säte i Trosa org.nr. 769638-8771 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trosa kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trosa Verktyget 8	2020-08-03	2022

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring genom Gallagher. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring utan ska tecknas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	140
47	p-platser	0
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 111
Totalt 98 objekt		3 251

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 1 st 1 rum och kök
- 23 st 2 rum och kök
- 24 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Git Hellberg	Ordförande	2025-06-02	2025-12-30
Lars Andersson	Ordförande	2025-12-30	
Robert Claesson	Ledamot	2025-06-02	
Stig Bengtsson	Ledamot	2025-06-02	
Maria Torpner	Ledamot	2025-06-02	
Kim Flink	Ledamot	2025-06-02	
Ting Mang Tang	Suppleant	2025-06-02	2025-12-30
Ting Mang Tang	Ledamot	2025-12-30	
Git Hellberg	Suppleant	2025-12-30	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit Agnes Milton från Kungsbron Borevision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Filip Jurstedt vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar. En extra stämma hölls 2025-06-29 med 21 röstberättigade medlemmar. På extra stämman beslutades att anta nya stadgar. En extra stämma hölls den 2025-12-30 där 25 röstberättigade medlemmar deltog. På extra stämman beslutades om en ny ordförande samt KungsbroBorevison valdes som revisionsbyrå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +5%. Ny höjning registreras fr.o.m. 2026-07-01 med +5%.

Föreningen har en aktuell 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Under 2025 har BRF Kolibrin haft ett intensivt år.

I fastigheterna har installerats anläggning för avkalkning av ingående vatten.

Vi har genomfört tvåårsbesiktning och tagit fram underhållsplan.

Föreningen har nu gjort el-besiktning och tagit fram energideklaration.

Staket har tillverkats och monterats mellan hus 3 och 5 för att avskilja området mot Verktygsgatan.

Styrelsen har arbetat med att förbättra den finansiella situationen och skapa bättre likviditet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av kalkfilteranläggning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Miljöhus eller SanSac

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	-110	406	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 498	14 300	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 151	14 943	0	0	0
Räntekänslighet, %	15	16	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	274	152	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 020	900	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 100	1 060	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 546	3 395	1 044	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 918	-127	12 581	-17 465	0
Soliditet, %	68	69	62	-17	0

Förklaring till nyckeltalen finns i Not 1

Då inflyttningen inte var klar i alla lägenheter per 2023-12-31 har det inte ansetts ge något mervärde att beräkna samtliga nyckeltal som anges ovan.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt avskrivningar (övergång till K3).

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -265 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -110 kr/m². Föreningenshus är nybyggda och inga större underhåll eller investeringar finns under närmaste åren.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgifshöjning från 2026-07-01 med 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	110 288 620	0	0	110 288 620
Underhållsfond, kr	0	0	544 000	544 000
S:a bundet eget kapital, kr	110 288 620	0	544 000	110 832 620
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 884 642	-126 673	-544 000	-5 555 315
Årets resultat, kr	-126 673	126 673	-1 917 556	-1 917 556
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 011 315	0	-2 461 556	-7 472 871
S:a eget kapital, kr	105 277 305	0	-1 917 556	103 359 749

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 544 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 011 315
Årets resultat, kr	-1 917 556
Reservation till underhållsfond, kr	-544 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 472 871

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 472 871

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 546 337	3 395 420
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 281	50 150
Summa Rörelseintäkter		3 574 618	3 445 570
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 807 171	-923 151
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 665	-120 451
Personalkostnader	Not 6	-53 837	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 561 089	-1 444 962
Summa Rörelsekostnader		-3 588 762	-2 488 564
Rörelseresultat		-14 143	957 005
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		477	882
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 903 889	-1 084 560
Summa Finansiella poster		-1 903 412	-1 083 678
Resultat efter finansiella poster		-1 917 556	-126 673
Resultat före skatt		-1 917 556	-126 673
Årets resultat		-1 917 556	-126 673

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	150 256 737	151 637 826
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		150 256 737	151 637 826
Summa Anläggningstillgångar		150 256 737	151 637 826

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	31 115
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 176 295	282 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	30 303	21 985
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 206 598	335 596

Kassa och bank

Kassa och bank		0	423 537
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	423 537
Summa Omsättningstillgångar		1 206 598	759 133

Summa Tillgångar		151 463 336	152 396 959
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	110 288 620	110 288 620
Fond för yttre underhåll	544 000	0
Summa Bundet eget kapital	110 832 620	110 288 620

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 555 315	-4 884 642
Årets resultat	-1 917 556	-126 673
Summa Ansamlad förlust	-7 472 871	-5 011 315

Summa Eget kapital

103 359 749 105 277 305

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	34 995 549	0
Summa Långfristiga skulder		34 995 549	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	12 138 896	46 487 812
Leverantörsskulder		356 559	95 522
Skatteskulder		13 360	76 208
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	88 231	67 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	510 991	392 226
Summa Kortfristiga skulder		13 108 037	47 119 653

Summa Skulder

48 103 586 47 119 653

Summa Eget kapital och skulder

151 463 336 152 396 959

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-14 143	957 005
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 561 089	1 444 962
Övriga justeringar	0	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 561 089	1 444 962
Erhållen ränta	477	882
Erlagd ränta	-1 812 164	-1 084 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-264 741	1 318 289
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	19 796	1 672 507
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	245 574	-56 647
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	265 370	1 615 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten	629	2 934 149
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-180 000	-747 824
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-180 000	-747 824
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	8 714 100
Erhållna koncernbidrag	0	0
Upptagna lån	941 745	-11 728 375
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-295 112	0
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	646 633	-3 014 275
Årets kassaflöde	467 262	-827 950
Likvida medel vid årets början	705 188	1 533 138
Likvida medel vid årets slut	1 172 450	705 188

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

På grund av tidigare felaktig redovisning har rättelse av fel har gjorts genom omallokering av 24 000 000 kr från anskaffningsvärde för byggnad till anskaffningsvärde för mark.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i bolaget Konkreta Hus 8 AB som ägde fastigheten Trosa Verktyget 8. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som understiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 174 234	3 055 449
	Hyror lokaler	226 704	223 206
	Hyror garage och parkeringsplatser	123 800	116 765
	Övriga primära intäkter	24 999	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 549 737	3 395 420
	Hysesbortfall	-3 400	0
	<i>Summa</i>	-3 400	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 546 337	3 395 420

I årsavgiften ingår värme, vatten samt grund abonnemang för tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbetalning SKV moms 2024, 2025	28 281	0
	Övriga sekundära intäkter	0	50 150
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	28 281	50 150

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-512 624	-209 902
	Snö och halk-bekämpning	-31 829	0
	Löpande underhåll	-250 434	-3 518
	Försäkringsskador	-3 500	0
	El	-71 389	-120 803
	Uppvärmning	-391 280	-266 321
	Vatten	-427 889	-106 453
	Sophämtning	-69 014	-109 557
	Fastighetsförsäkring	-28 056	-25 455
	Kabel-TV och bredband	-45 900	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	24 744	-38 104
	Övriga driftkostnader	0	-43 038
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 807 171	-923 151
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-24 456	-20 328
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-29 768	0
	Administrationskostnader	-12 197	-34 425
	Extern revision	-38 000	-17 500
	2 års-besiktning	-40 343	0
	Föreningsverksamhet	-4 218	-1 420
	Övriga förvaltningskostnader	-17 684	-46 778
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-166 665	-120 451
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-45 000	0
	Sociala avgifter	-8 837	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-53 837	0

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	144 496 158	143 748 334
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 946 000	8 946 000
	Årets investeringar	180 000	747 824
	Omallokering från byggnad till mark	-24 000 000	0
	Omallokering till mark från byggnad	24 000 000	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	153 622 158	153 442 158
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 804 332	-359 370
	Årets avskrivningar	-1 561 089	-1 444 962
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-3 365 421	-1 804 332
	Utgående redovisat värde	150 256 737	151 637 826
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	0
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 210 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 600 000	9 526 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	126 000	0
	Summa	65 936 000	9 526 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	85 000 000	85 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	85 000 000	85 000 000

Omallokering av marken, det skattemässiga anskaffningsvärdet om 8 946 000 kr plus köpeskillingen för aktierna om 17 500 000 kr och 6 500 00 kr 2024 Fastigheten fortfarande taxerad enligt taxering vid uppförande.

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 172 450	281 651
	Skattekonto	3 845	845
	Summa Övriga fordringar	1 176 295	282 496

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	4 870
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 303	17 115
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	30 303	21 985

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Danske bank	2,82%	2026-06-30
	Danske bank	2,90%	2027-06-30
	Danske bank	3,09%	2028-05-02
	Danske bank	3,27%	2029-05-31
			47 134 445
			473 712

Långfristig del	34 995 549
Nästa års amortering av långfristig skuld	355 284
Lån som ska konverteras inom ett år	11 783 612
Kortfristig del	12 138 896
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	473 712
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 894 848
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,02%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
			<i>Belopp</i>
			<i>Nästa års amortering</i>
	Danske bank	2,82%	2026-06-30
	Danske bank	2,90%	2027-06-30
	Danske bank	3,09%	2028-05-02
	Danske bank	3,27%	2029-05-31
			47 134 445
			473 712

Nästa års amortering av långfristig skuld	355 284
Lån som ska konverteras inom ett år	11 783 612
Kortfristig del	12 138 896

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	63 235	63 235
	Momsskuld	2 659	4 650
	Källskatt	22 337	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	88 231	67 885
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	291 100	288 280
	Upplupna räntekostnader	91 726	0
	Övriga upplupna kostnader	128 166	103 946
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	510 991	392 226

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-05-13.

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolibrin i Trosa

Org.nr 769638-8771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolibrin i Trosa för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kolibrin i Trosas 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 för LCE 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 för LCE 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 Kolibrin i Trosa för år 2025 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Agnes Milton

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Kolibrin i Trosa signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 10:14:31



Ting Mang Tang

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 10:55:46



Kim Flink

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 15:15:51



Stig Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 13:54:11



Maria Torpner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 10:09:23



Robert Claesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 11:08:19



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 10:16:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Kolibrin i Trosa signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 10:16:12



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.