



Välkommen till årsredovisningen för Brf Drottninggatan 65

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OXEN: 9	1945	TROLLHÄTTAN

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 505 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 505 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kurt Claesson	Ordförande
Åse Hyrén	Styrelseledamot
Carina Ankerson	Sekreterare
Tommi Kähkönen Pettersson	V. Ordförande
Åsa Enhammar	Styrelseledamot
Kjell Niklas Calmtun	Styrelseledamot
Ronny Svantesson	Styrelseledamot
Filip Blom Hult	Suppleant
Oscar Karlsson	Suppleant

Firmateckning

Föreningen tecknas av ordf., v. ordf. och sekreterare var för sig

Revisorer

Carin Olander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

1990	●	Nya balkonger
1995	●	Omläggning av tak
2000	●	Omputsning av fasad
2005	●	Rörstambyte
2007	●	Elstambyte
2011	●	Byte värmeväxlare - ingår i avtal om fjärrvärme
2013	●	Installation av filter värmesystem
2014	●	Utbyte tvättmaskin
2015	●	Fasadtvätt Ommålning av trapphus
2016	●	Taktvätt, mossborttagning
2017	●	Omläggning markyta mot gata Automatstyrd belysning i trapphus
2018	●	Installation av fiber/bredband Utbyte av ytterbelysning till sensorstyrd diodbelysning
2019	●	Inköp varmmangel
2020	●	Ny golvbeklädnad i källare
2021	●	Omasfaltering av gård
2022	●	Utbyte av staket mot en häck
2024	●	Omläggning markyta mot L. Håjumsgatan

Planerade underhåll



Inga planerade större arbeten planerade utöver löpande underhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk administration, hyror	SBC
Snöröjning	URAB
Trappstädning	Dannebacken Städ
Värme, vatten, el, sopor och fiberanslutning	Trollhättan Energi

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 033 604	1 030 716	996 880	867 288
Resultat efter fin. poster	19 573	67 035	131 889	-86 987
Soliditet (%)	15	14	11	6
Yttre fond	588 331	602 461	551 911	345 511
Taxeringsvärde	17 290 000	18 800 000	18 800 000	18 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	661	660	638	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,2	96,4	95,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 332	1 379	1 426	1 474
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 331	1 379	1 426	1 474
Sparande / kvm totalyta, kr	95	152	155	5
Elkostnad / kvm totalyta, kr	91	83	70	72
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	154	148	141	152
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	60	51	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	312	292	261	270
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,17	4,23	2,41	-
Räntekänslighet (%)	2,02	2,09	2,24	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	30 000	-	-	30 000
Fond, yttre underhåll	602 461	-66 000	51 870	588 331
Balanserat resultat	-348 507	133 035	-51 870	-267 342
Årets resultat	67 035	-67 035	19 573	19 573
Eget kapital	350 989	0	19 573	370 562

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-215 472
Årets resultat	19 573
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-51 870
Totalt	-247 769

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	64 738
Balanseras i ny räkning	-183 031

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 033 604	1 030 716
Övriga rörelseintäkter	3	0	650
Summa rörelseintäkter		1 033 604	1 031 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-772 869	-696 854
Övriga externa kostnader	9	-68 890	-56 625
Personalkostnader	10	-56 222	-42 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-58 296	-95 172
Summa rörelsekostnader		-956 276	-890 830
RÖRELSERESULTAT		77 328	140 536
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 982	15 830
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-64 737	-89 331
Summa finansiella poster		-57 755	-73 501
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		19 573	67 035
ÅRETS RESULTAT		19 573	67 035

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	1 540 951	1 599 247
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 540 951	1 599 247
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 540 951	1 599 247
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 648	3 822
Övriga fordringar	14	978 907	969 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	24 101	23 436
Summa kortfristiga fordringar		1 010 656	996 518
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 998	2 631
Summa kassa och bank		1 998	2 631
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 012 654	999 149
SUMMA TILLGÅNGAR		2 553 605	2 598 396

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 000	30 000
Fond för yttre underhåll		588 331	602 461
Summa bundet eget kapital		618 331	632 461
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-267 342	-348 507
Årets resultat		19 573	67 035
Summa ansamlad förlust		-247 769	-281 472
SUMMA EGET KAPITAL		370 562	350 989
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 003 162	2 074 914
Leverantörsskulder		22 650	12 046
Skatteskulder		4 625	2 369
Övriga kortfristiga skulder		482	8 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	152 124	149 475
Summa kortfristiga skulder		2 183 043	2 247 407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 553 605	2 598 396

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	77 328	140 536
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	58 296	95 172
	135 624	235 708
Erhållen ränta	6 982	15 830
Erlagd ränta	-66 489	-92 828
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	76 117	158 710
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 507	-15 844
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 140	-1 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79 750	140 904
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-71 752	-71 752
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-71 752	-71 752
ÅRETS KASSAFLÖDE	7 998	69 152
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	968 865	899 713
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	976 863	968 865

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Drottninggatan 65 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,09 %
Yttertak	1,91 %
Fasader	1,91 %
Balkonger	1,27 %
Fönster	3,82 %
Stamledningar VA	1,53 %
Stamledningar Värme	3,82 %
Styr & övervakning	3,82 %
El	1,09 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	993 816	993 816
Hysesintäkter lokaler	4 200	2 400
Hysesintäkter p-plats	29 000	28 800
Elintäkter laddstolpe	6 600	5 700
Öres- och kronutjämning	-12	-1
Summa	1 033 604	1 030 716

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	650
Summa	0	650

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning enligt avtal	66 556	62 923
Myndighetstillsyn	3 000	0
Gårdkostnader	5 205	3 478
Snöröjning/sandning	1 969	9 845
Förbrukningsmaterial	0	245
Summa	76 730	76 491

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
VVS	0	3 093
Tak	19 181	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 659
Summa	19 181	5 752

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Mark/gård/utemiljö	64 738	66 000
Summa	64 738	66 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	136 726	125 225
Uppvärmning	231 926	223 190
Vatten	101 274	90 839
Sophämtning/renhållning	32 060	28 247
Summa	501 986	467 501

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48 411	32 671
Skadedjursförsäkring	4 607	1 520
Bredband	15 840	7 800
Fastighetsskatt	41 376	39 120
Summa	110 234	81 111

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden internrevisor	600	600
Fritids och trivselkostnader	552	889
Föreningskostnader	1 770	2 258
Förvaltningsarvode enl avtal	52 947	50 808
Administration	2 572	2 071
Konsultkostnader	5 619	0
Bostadsrätterna Sverige	4 830	0
Summa	68 890	56 625

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 100	16 700
Löner till kollektivanst	26 550	18 375
Bilersättning skattefri	60	0
Arbetsgivaravgifter	9 512	7 103
Summa	56 222	42 178

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	64 737	89 331
Summa	64 737	89 331

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 182 601	4 182 601
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 182 601	4 182 601
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 583 354	-2 488 182
Årets avskrivning	-58 296	-95 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 641 650	-2 583 354
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 540 951	1 599 247
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 400 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark	4 890 000	6 000 000
Summa	17 290 000	18 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	126 921	126 921
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	126 921	126 921
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-126 921	-126 921
Utgående ackumulerad avskrivning	-126 921	-126 921
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 042	3 026
Transaktionskonto	108 514	84 821
Borgo räntekonto	866 351	881 413
Summa	978 907	969 260

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 481	7 873
Förutbet försäkr premier	16 420	15 563
Upplupna intäkter	200	0
Summa	24 101	23 436

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,46 %	1 301 162	1 348 914
Swedbank	2026-08-25	2,74 %	702 000	726 000
Summa			2 003 162	2 074 914
Varav kortfristig del			2 003 162	2 074 914

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 644 402 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	167	167
Uppl kostn el	11 814	14 406
Uppl kostnad Värme	29 644	27 616
Uppl kostn räntor	8 661	10 413
Uppl kostn vatten	9 268	8 077
Uppl kostnad Sophämtning	2 548	2 228
Uppl kostn bredband	1 320	600
Förutbet hyror/avgifter	88 702	85 968
Summa	152 124	149 475

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 319 000	3 319 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För 2026 är avgifterna höjda med 3 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-04.

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Kurt Claesson
Ordförande

Tommi Kähkönen Pettersson
V. Ordförande

Åsa Enhammar
Styrelseledamot

Carina Ankerson
Sekreterare

Kjell Niklas Calmtun
Styrelseledamot

Ronny Svantesson
Styrelseledamot

Åse Hyrén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Carin Olander
Revisor