



Årsredovisning 2025

Brf Triliten



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Triliten med säte i Göteborg org.nr. 769634-5722 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Göteborg Biskopsgården 7:5	2019-04-25	2019
Göteborg Biskopsgården 7:7	2019-04-25	2019
Göteborg Biskopsgården 7:8	2019-04-25	2019

Totalt 3 objekt

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Garage servitut		0 år		2019

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa via Leif Bolander. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 093
36	p-platser	0
18	förråd	0
26	garageplatser (inhyrda av Poseidon)	0
Totalt 182 objekt		6 093

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 33 st 2 rok, 33 st 3 rok och 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kristina Johansson	Ordförande
Milton Dan Balcacian	Suppleant
Gabriela Angelova	Ledamot
Musu Nyang	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Johansson, Milton Dan Balcacian, Gabriela Angelova och Musu Nyang.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kristina Johansson och Musu Nyang.

Revisor har varit: Carina Westlund Myrén, Borevision i Sverige AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Balal Redha och Jenny Pålsson, kvarstår från val vid föreningsstämman 2024.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

Styrelsen har genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

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

Styrelsen har inhämtat offerter för en underhållsplan och planen kommer att upprättas under 2026. I dagsläget saknas en aktuell underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147 och under året har det tillkommit 6 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 141.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	165	197	210	181	308
Skuldsättning, kr/kvm	10 037	10 147	10 285	10 505	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 037	10 147	10 285	10 505	0
Räntekänslighet, %	11	13	14	0	0
Energikostnad, kr/kvm	148	144	120	211	0
Årsavgifter, kr/kvm	891	793	718	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	957	858	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 832	5 204	4 676	4 522	4 485
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 001	-1 805	-1 727	-1 902	-1 128
Soliditet, %	79	79	79	78	78

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

Sparande (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter): 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). Kostnader för vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning och debitering av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivnings- och räntekostnader då föreningen är relativt nybildad.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 904 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 165 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 10% fr o m 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är till stor del beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	178 471 586	0	0	178 471 586
Upplåtelseavgifter, kr	59 488 414	0	0	59 488 414
Underhållsfond, kr	872 937	0	183 000	1 055 937
S:a bundet eget kapital, kr	238 832 937	0	183 000	239 015 937
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 804 868	-1 804 785	-183 000	-7 792 653
Årets resultat, kr	-1 804 785	1 804 785	-2 000 608	-2 000 608
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 609 653	0	-2 183 608	-9 793 261
S:a eget kapital, kr	231 223 284	0	-2 000 608	229 222 676

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 183 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation underhållsfonden. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 609 653
Årets resultat, kr	-2 000 608
Reservation till underhållsfond, kr	-183 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 793 261

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 793 261

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	5 832 465	5 203 907
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 483	24 955
Summa Rörelseintäkter		5 833 948	5 228 862
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 461 019	-2 326 854
Övriga externa kostnader	Not 5	-574 105	-345 403
Personalkostnader	Not 6	-105 136	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 003 890	-3 003 890
Summa Rörelsekostnader		-6 144 150	-5 676 147
Rörelseresultat		-310 202	-447 285
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 393	2 215
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 691 799	-1 359 715
Summa Finansiella poster		-1 690 406	-1 357 500
Resultat efter finansiella poster		-2 000 608	-1 804 785
Resultat före skatt		-2 000 608	-1 804 785
Årets resultat		-2 000 608	-1 804 785

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	288 912 317	291 916 206
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		288 912 317	291 916 206
Summa Anläggningstillgångar		288 912 317	291 916 206

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		215 513	46 303
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 983 496	1 754 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		307 411	300 899
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 506 420	2 101 691

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	4 377	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 377	0
Summa Omsättningstillgångar		2 510 797	2 101 691

Summa Tillgångar		291 423 114	294 017 897
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	237 960 000	237 960 000
Fond för yttre underhåll	1 055 937	872 937
Summa Bundet eget kapital	239 015 937	238 832 937

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 792 653	-5 804 868
Årets resultat	-2 000 608	-1 804 785
Summa Ansamlad förlust	-9 793 261	-7 609 653

Summa Eget kapital

229 222 676 **231 223 284**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	20 162 747	40 772 318
Summa Långfristiga skulder		20 162 747	40 772 318

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		40 995 730	21 056 395
Leverantörsskulder		165 582	158 189
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	66 863	41 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	809 516	766 592
Summa Kortfristiga skulder		42 037 691	22 022 295

Summa Skulder

62 200 438 **62 794 613**

Summa Eget kapital och skulder

291 423 114 **294 017 897**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-310 202	-447 285
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 003 890	3 003 890
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 003 890	3 003 890
Erhållen ränta	1 393	2 215
Erlagd ränta	-1 652 602	-1 225 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 042 478	1 333 353
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-175 726	-191 066
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	36 864	332 727
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-138 862	141 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	903 616	1 475 014
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-670 236	-837 792
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-670 236	-837 792
Årets kassaflöde	233 380	637 222
Likvida medel vid årets början	1 754 478	1 117 256
Likvida medel vid årets slut	1 987 858	1 754 478

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.

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 (år)	2025	2024
Stomme och grund	100	100
Stomkomplettering förening	50	50
Stomkomplettering medlem	50	50
Värmesystem	50	50
Fastighetsel	50	50
Hissar	35	35
Luftbehandlingssystem	30	30
Stamledningar VA	50	50
Fasader/balkonger	70	70
Fönster/dörrar, port	60	60
Yttertak	20	20
Utemiljö allmänt	25	25

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 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. 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 är befriad från fastighetsavgift de första femton åren baserat på fastigheternas nybyggnadsår. Skatt på utbetalning av tjänsteinkomster betalas enligt gällande skatteregler. Föreningen är momsregistrerad då individuell mätning och debitering av vatten utgör momspliktig verksamhet.

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 ekonomisk förvaltare inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 093 220	4 481 334
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	84 924	96 149
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	252 144	252 144
	Hyror garage och parkeringsplatser	373 574	374 253
	Hyror övrigt	84 400	86 000
	Övriga primära intäkter	24 603	11 046
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 912 865	5 300 926
	Hysesbortfall	-80 400	-97 019
	<i>Summa</i>	-80 400	-97 019
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 832 465	5 203 907
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	24 955
	Övriga sekundära intäkter	1 483	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 483	24 955

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-836 532	-846 821
	Snö och halk-bekämpning	0	-18 642
	Reparationer	-188 505	-84 717
	El	-489 993	-537 658
	Vatten	-409 635	-339 424
	Sophämtning	-186 667	-150 038
	Fastighetsförsäkring	-95 380	-94 204
	Kabel-TV och bredband	-252 307	-255 350
	Övriga driftkostnader	-2 000	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 461 019	-2 326 854
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-334 249	-256 820
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-4 729
	Administrationskostnader	-35 743	-20 939
	Extern revision	-25 500	-41 875
	Konsultkostnader	-172 343	-15 000
	Föreningsverksamhet	-1 608	-4 738
	Övriga förvaltningskostnader	-4 663	-1 303
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-574 105	-345 403
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-80 000	0
	Sociala avgifter	-25 136	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-105 136	0

Inget utfall 2024 beroende på felaktig periodisering tidigare år. Styrelsearvode 60.000 kr betalades ut för år 2024 under året.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 867 570	-2 867 570
	Avskrivning på markanläggning	-136 319	-136 319
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 003 890	-3 003 890
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 689 906	-1 353 533
	Ränteswap kostnader	0	0
	Övriga räntekostnader	-1 893	-6 182
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 691 799	-1 359 715
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	166 990 946	166 990 946
	Ingående anskaffningsvärde mark	134 284 076	134 284 076
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 407 978	3 407 978
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	304 683 000	304 683 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 766 794	-9 762 904
	Årets avskrivningar	-3 003 890	-3 003 890
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 770 683	-12 766 794
	<i>Utgående redovisat värde</i>	288 912 317	291 916 206
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	107 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 800 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	119 800 000	128 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	67 023 000	67 023 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	67 023 000	67 023 000

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto ekonomisk förvaltare	1 983 481	1 754 478
Skattekonto	15	11
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 983 496	1 754 489

Not 11 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto Nordea	4 377	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	4 377	0

Not 12 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>
Nordea Hypotek AB	2,34%	2026-08-20	20 386 159	223 412
Nordea Hypotek AB	2,82%	2027-08-18	20 386 159	223 412
Nordea Hypotek AB	3,96%	2026-08-27	20 386 159	223 412
			61 158 477	670 236

Långfristig del	20 162 747
Nästa års amortering av långfristig skuld	223 412
Lån som ska konverteras inom ett år	40 772 318
Kortfristig del	40 995 730
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	670 236
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 680 944
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,04%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Källskatt och arbetsgivaravgifter	49 136	36 852
Övriga kortfristiga skulder	17 727	4 267
<i>Summa Övriga skulder</i>	66 863	41 119

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	507 829	445 282
	Upplupna räntekostnader	173 445	134 248
	Övriga upplupna kostnader	128 242	187 062
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	809 516	766 592

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-07.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Triliten, org.nr. 769634-5722

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Kristina Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 10:41:05



Gabriela Angelova

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 10:53:25



Musu Nyang

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 10:45:21



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:57:52



Revisionsberättelse 2025

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

Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 09:57:09



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.