



Årsredovisning 2025

Brf Traversen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Traversen med säte i Trollhättan org.nr. 769635-2686 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsbolag (äkte 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 2021-06-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Traversen 2	2021-05-20	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 798
Totalt 39 objekt		2 798

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 15 st 3 rok, 6 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Trollhättan Traversen GA:1	G:A	717919-0272	39 / 141	Parkeringsgarage
Trollhättan Traversen GA:2	G:A	717919-0272	39 / 141	Innergård
Trollhättan Traversen GA:3	G:A	717919-0272	39 / 245	Parkering, Gångväg

Totalt 3 objekt

Föreningen äger 39/141 delar av parkeringsgaraget, 830 kvm, som de också betalar fastighetsskatt på.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven-Åke Pettersson	Ordförande	2023-07-06
Jan Svensson	Ledamot	2023-07-06
Lennart Sjöström	Ledamot	2024-06-16
Mats Andersson	Ledamot	2024-06-16
Marcus Skyland	Ledamot	2024-06-16
Leif Gustafsson	Suppleant	2024-06-16
Joakim Hollertz	Suppleant	2025-05-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven-Åke Pettersson, Leif Gustafsson, Jan Svensson och Mats Andersson.

Firman tecknas två i förening av Jan Svensson, Lennart Sjöström och Sven-Åke Pettersson.

Revisorer har varit: Susanne Andersson, samt Magnus Emilsson, båda från BoRevision i Sverige AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Jonas Berling, ordförande och Gun-Britt Johansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29. På stämman deltog 29 st medlemmar varav 23 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har två andelstal, kapital och drift.

Budgeten för 2026 har fastställts och 2026-01-01 höjs avgiften med 2 %. Höjningen gäller endast andelstalet för drift. Avgiften för kapital är oförändrat fram till 2026-04-24 då lånet skall villkorsändras. Då kommer en justering av avgiften göras.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med underhållsplanen.

Föreningen anordnade mingelkväll vid dukade långbord i trädgården och bjöd på mat.

Styrelsen har haft 7 st protokollförda möten under året.

Föreningen höll årsmötet i vår trädgård den 29 April, 23 lägenheter var representerade med 30 deltagare.

Under året har anordnats två städdagar, vår och höst tillsammans med Turbinen.

Föreningen har ljuddämpsisolerat balkonger i trädgården.

En grupp har bildats med uppdrag att ta fram regler för allas trivsel samt förslag på olika aktiviteter.

Verkstaden har utrustats med fler verktyg som medlemmar skänkt.

Tecknat nytt avtal med Telia bredband samt tv.

Styrelsen har inköpt en TV till föreningen.

Gjort en energideklARATION för att utvärdera åtgärdsförslag under 2026.

Haft inne en brandkonsult för genomgång av brandsyn.

Har utfört garantibesiktning (2 årsbesiktning)

Styrelsen har gjort en ekonomisk 5 årsplan.

Har haft inne 2 st konsulter angående handikappsanpassning samt ventilation.

Nytt avtal försäkring har tecknats.

Föreningen har ökat avsättning till underhållsfonden i budgeten för 2026.

Styrelsen håller på att omförhandla befintliga avtal med leverantörer.

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

Styrelsen fortsätter att jaga kostnader.

Nästa år kommer det anordnas 2 städdagar och minst 1 mingelkväll.

Under 2026 kommer vi utföra OVK besiktning.

Omförhandling avtal med Infometric.

Nya underhållsavtal för takluckor samt brandsyn.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 6 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	221	334	-7	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 218	10 291	10 364	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 218	10 291	10 364	0	0
Räntekänslighet, %	10	9	17	0	0
Energikostnad, kr/kvm	210	181	99	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 051	998	604	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	83	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 125	1 197	653	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 979	2 818	1 787	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 127	-833	-1 244	0	0
Soliditet, %	79	79	77	0	0

I årsavgifter kr/kvm ingår även varmvatten, kallvatten och hushållsel som mäts individuellt och debiteras bostadsrättshavarna. I energikostnaden ingår även bostadsrättshavarnas hushållsel.

I föreningens totala skuldsättning räknas även lånet för andelstal 2 med.

En del av nyckeltalen från 2023 är missvisande, då föreningen endast fått intäkter för en del av året.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning finns i not 1. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar på 1 762 992 kronor. Avskrivningarna är i sin tur inte kassaflödespåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 718 817 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 221 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning på 2 %. 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	94 500 000	0	0	94 500 000
Upplåtelseavgifter, kr	19 500 000	0	0	19 500 000
Underhållsfond, kr	198 000	0	142 000	340 000
S:a bundet eget kapital, kr	114 198 000	0	142 000	114 340 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 441 919	-833 009	-142 000	-2 416 928
Årets resultat, kr	-833 009	833 009	-1 145 076	-1 145 076
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 274 928	0	-1 287 076	-3 562 004
S:a eget kapital, kr	111 923 072	0	-1 145 076	110 777 996

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 142 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 274 928
Årets resultat, kr	-1 145 076
Reservation till underhållsfond, kr	-142 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 562 004

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 562 004

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	2 978 731	2 818 385
Övriga rörelseintäkter	Not 3	168 114	530 611
Summa Rörelseintäkter		3 146 845	3 348 996
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 290 767	-1 210 180
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 618	-70 107
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 762 992	-1 768 243
Summa Rörelsekostnader		-3 181 378	-3 048 530
Rörelseresultat		-34 533	300 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 294	12 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 107 675	-1 146 076
Summa Finansiella poster		-1 092 381	-1 133 476
Resultat efter finansiella poster		-1 126 914	-833 009
Resultat före skatt		-1 126 914	-833 009
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 7	-9 667	0
Övriga skatter	Not 8	-8 495	0
Summa Skatter		-18 162	0
Årets resultat		-1 145 076	-833 009

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	138 264 981	140 018 894
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	23 455	32 534
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		138 288 436	140 051 428
Summa Anläggningstillgångar		138 288 436	140 051 428

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 981	6 981
Aktuell skattefordran		12 138	26 443
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	615 500	599 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		247 018	215 295
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		881 637	848 508
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		900 000	570 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		900 000	570 000
Summa Omsättningstillgångar		1 781 637	1 418 508
Summa Tillgångar		140 070 073	141 469 936

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	114 000 000	114 000 000
Fond för yttre underhåll	340 000	198 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	114 340 000	114 198 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 416 928	-1 441 919
Årets resultat	-1 145 076	-833 009
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-3 562 004	-2 274 928
Summa Eget kapital	110 777 996	111 923 072

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1224 582 600	28 590 750
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	24 582 600	28 590 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 008 150	203 700
Leverantörsskulder	110 850	91 337
Skatteskulder	Not 1331 197	197 750
Övriga kortfristiga skulder	Not 1411 733	14 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15547 547	449 307
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	4 709 477	956 114
Summa Skulder	29 292 077	29 546 864
Summa Eget kapital och skulder	140 070 073	141 469 936



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-34 533	300 467
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 762 992	1 768 243
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 762 992	1 768 243
Erhållen ränta	15 294	12 600
Erlagd ränta	-1 108 575	-1 196 659
Betald inkomstskatt	-18 162	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	617 016	884 651
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	151 988	3 523 864
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-50 187	-4 009 005
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	101 801	-485 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	718 817	399 510
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 628 050	3 682 650
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-3 831 750	-3 886 350
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-203 700	-203 700
Årets kassaflöde	515 117	195 810
Likvida medel vid årets början	996 869	801 058
Likvida medel vid årets slut	1 511 986	996 869

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 på byggnadskomponenter:	15-120 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

Uppskjuten skatteskuld

Det har uppstått en temporär skillnad då föreningen aktiverat räntekostnader i projektet. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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). Här ingår även kostnaden för bostadsrättshavarnas hushållsel.

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	2 611 512	2 579 198
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	329 264	212 002
	Övriga primära intäkter	37 955	27 185
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 978 731	2 818 385
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 978 731	2 818 385
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	168 114	530 611
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	168 114	530 611
	Övriga sekundära intäkter är intäkt från gemensamhetsanläggning.		
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-447 991	-405 239
	Reparationer	-22 169	-1 058
	El	-143 118	-110 292
	Uppvärmning	-281 282	-264 951
	Vatten	-163 148	-130 261
	Sophämtning	-85 678	-88 007
	Fastighetsförsäkring	-39 862	-30 999
	Kabel-TV och bredband	-85 989	-86 077
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-21 530	-22 320
	Förvaltningsavtalskostnader	0	-70 976
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 290 767	-1 210 180

Förvaltningsavtalskostnader är en del av fastighetsskötsel och förvaltning från och med 2025.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 889	0
	Administrationskostnader	-2 140	-1 792
	Extern revision	-24 625	-31 000
	Konsultkostnader	-35 688	0
	Medlemsavgifter	-5 510	0
	Föreningsverksamhet	-2 855	-910
	Övriga förvaltningskostnader	-43 911	-36 404
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-127 618	-70 107
Not 6	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	-1 753 913	-1 759 164
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 079	-9 079
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 762 992	-1 768 243
Not 7	Skatt på årets resultat	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Skatt på årets resultat</i>		
	Skatt på årets resultat	-9 667	0
	<i>Summa Skatt på årets resultat</i>	-9 667	0
	Skatt på årets finansiella intäkt ej hänförliga till fastigheten.		
Not 8	Övriga skatter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga skatter</i>		
	Övriga skatter	-8 495	0
	<i>Summa Övriga skatter</i>	-8 495	0
	Skatt på 2024 års finansiella intäkt ej hänförlig till fastigheten.		

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	121 378 000	121 378 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 622 000	21 622 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	143 000 000	143 000 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 981 106	-1 221 942
	Årets avskrivningar	-1 753 913	-1 759 164
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 735 019	-2 981 106
	<i>Utgående redovisat värde</i>	138 264 981	140 018 894
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 453 000	1 532 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 800 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	700 000	700 000
	<i>Summa</i>	61 953 000	59 432 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 900 000	36 900 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 900 000	36 900 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	45 397	45 397
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	45 397	45 397
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 863	-3 783
	Årets avskrivningar	-9 079	-9 079
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 942	-12 863
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 455	32 534

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	611 986	426 869
Övriga fordringar	3 514	172 920
<i>Summa Övriga fordringar</i>	615 500	599 789

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>
Swedbank Hypotek AB	3,72%	2027-06-09	8 253 000	58 800
Swedbank Hypotek AB	3,87%	2028-04-25	8 253 000	58 800
Swedbank Hypotek AB	3,78%	2030-04-25	8 253 000	58 800
Swedbank Hypotek AB, Andelstal 2	4,15%	2026-04-24	3 831 750	27 300
			28 590 750	203 700

Långfristig del	24 582 600
Nästa års amortering av långfristig skuld	176 400
Lån som ska konverteras inom ett år	3 831 750
Kortfristig del	4 008 150
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	203 700
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	814 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,84%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	31 197	197 750
<i>Summa Skatteskulder</i>	31 197	197 750

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	11 733	14 020
<i>Summa Övriga skulder</i>	11 733	14 020

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	224 605	221 520
	Upplupna räntekostnader	126 178	127 078
	Övriga upplupna kostnader	196 764	100 709
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	547 547	449 307

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 2026-03-17

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Traversen, org.nr. 769635-2686

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Traversen 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 Traversen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Sven-Åke Pettersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 10:59:07



Jan Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 22:20:16



Lennart Sjöström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 14:39:37



Mats Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 16:39:23



Marcus Skyland

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 17:26:03



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 17:27:38



Revisionsberättelse 2025

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

Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 17:27:12



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.