

Årsredovisning 2025

Brf Trossen

769604-0125



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trossen

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. 5
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-17 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
Sannegården 28:8	2000	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2000.

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 3 216 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 760 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Collvin	Ordförande
Åsa Anderberg	Styrelseledamot
Berth Karlsson	Styrelseledamot
Lena Karlsson	Styrelseledamot
Anders Frick	Styrelseledamot
Jan Hellemar	Suppleant
Li Sayer	Suppleant

Valberedning

Håkan Antehag, Anders Sandberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två av styrelsemedlemmar tillsammans i förening

Revisorer

Jan Håkansson

Auktoriserad revisor

Forvis Mazars AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2078. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2021** ● 2021 Byte av hastighetsreglering hiss Kvarnpirsgatan
2021 Spolning av samtliga avloppsrör
2021 Byte av lager i ventilationsfläkt 203
- 2021-2022** ● 2022 Justering samt byte av sensorlist på Belegatan
2022 Överföring av systemansvarig för APTUS till samfälligheten
2022 Underhåll av entrédörrar
2022 Byte av styrsystem för VVC, värme samt ventilation samfälligheten 2022
- 2021-2023** ● 2023 Uppgradering av larmsystem i hissar
2023 Installation av sitsar i hissar
2023 Byte av motor för dörröppnare på Kvarnpirsgatan
2023 Byte av porttelefonsystem
2023 Byte av elektroniskt nyckelsystem i samtliga lägenheter samt gemensamma utrymmen
- 2021-2024** ● 2024 Ny belysning på gården samfälligheten
2024 Målning och tapetsering av trapphusen
2024 Installation av ljuskronor i entreplanen
2024 Installation av nya postboxar
2024 Målning av solskydd på takterrasserna
2024 Byte av motor för dörröppnare Belegatan
2024 Installation av klämlister på entredörrar
2024 Ny garageport samfälligheten
- 2021-2025** ● 2025 Målning och byte av fjällpanel på översta planet

Planerade underhåll

- 2026** ● Föreningen följer uppgjord underhållsplan

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Presto AB
Ekonomisk förvaltning	NABO
El	Göteborgs Energi, Din El
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Nyckelsystem, Aptus	Låssmeden Sven Alexandersson AB
Städning	Team Städservice AB
Ventilation, värme, VVC	Canmera

Medlem i samfällighet

Kvarnpirens Samfällighetsförening:

Brf. Trossen ingår tillsammans med Brf. Pollaren och Brf. Knopen i Kvarnpirens samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gården, garaget, gästlägenheten, cykelrummen/skyddsrummen, tvättstugan samt soprummet. Samfälligheten ansvarar även för fjärrvärme, varm/kallvatten samt TV/bredbandsuppkoppling. Brf. Trossens andel i samfälligheten är 38,5 % förutom TV/bredband där andelen är 37,8 %.

Eriksbergs Samfällighetsförening:

Tillsammans med ett stort antal fastigheter i området är Brf. Trossen delaktig i Eriksbergs Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar som kajer, sopsug samt diverse mark med benämning GA:2, GA:4 och GA:10. Brf. Trossens andel är 0,97, 3,86 respektive 0,764 %.

Bostadsrätterna:

Brf. Trossen är medlem i Bostadsrätterna, vars syfte är att främja och bevaka frågor rörande bostadsrättsföreningar och dess medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Avgiften höjd med 2% för 2026.
 - Handelsbanken lån 5,54Mkr skrevs om i September 2025, ny ränta 2,72% (räntan var 0.62%)
 - Föreningen amorterade 200 000:- enligt plan samt en extra amortering om 800 000:- för 2025.
 - Föreningen har god ekonomi, årets resultat inklusive avskrivningar är 252 320:-
- Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 57 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 690 610	2 627 431	2 382 858	2 307 418
Resultat efter fin. poster	252 320	-113 375	113 852	356 508
Soliditet (%)	63	62	62	61
Yttre fond	1 580 889	1 467 058	1 204 895	828 795
Taxeringsvärde	85 498 000	96 156 000	96 156 000	96 156 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	769	748	679	659
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,9	91,5	91,4	91,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 367	6 678	6 772	6 948
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 446	5 712	5 793	5 943
Sparande / kvm totalyta, kr	232	174	194	225
Energikostnad / kvm totalyta, kr	135	118	114	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	1,80	1,53	1,01
Räntekänslighet (%)	8,27	8,92	9,97	10,54

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	34 232 000	-	-	34 232 000
Fond, yttre underhåll	1 467 058	-	113 831	1 580 889
Balanserat resultat	347 233	-113 375	-113 831	120 027
Årets resultat	-113 375	113 375	252 320	252 320
Eget kapital	35 932 916	0	252 320	36 185 235

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	120 027
Årets resultat	252 320
Totalt	372 346

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	380 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-130 262
Balanseras i ny räkning	122 608
	372 346

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	2 690 610	2 627 431
Övriga rörelseintäkter	3	2 872	3 497
Summa rörelseintäkter		2 693 482	2 630 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 222 325	-1 642 967
Övriga externa kostnader	9	-129 142	-147 390
Personalkostnader	10	-102 891	-96 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 124	-503 124
Summa rörelsekostnader		-1 957 482	-2 390 431
RÖRELSERESULTAT		736 000	240 497
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 364	37 959
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-507 044	-391 831
Summa finansiella poster		-483 680	-353 872
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		252 320	-113 375
ÅRETS RESULTAT		252 320	-113 375

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	56 103 593	56 606 717
Summa materiella anläggningstillgångar		56 103 593	56 606 717
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 106 393	56 609 517
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 057	22 018
Övriga fordringar	14	263	1 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	162 683	110 827
Summa kortfristiga fordringar		176 003	134 112
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 186 195	1 455 182
Summa kassa och bank		1 186 195	1 455 182
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 362 198	1 589 294
SUMMA TILLGÅNGAR		57 468 591	58 198 811

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 232 000	34 232 000
Fond för yttre underhåll		1 580 889	1 467 058
Summa bundet eget kapital		35 812 889	35 699 058
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		120 027	347 233
Årets resultat		252 320	-113 375
Summa fritt eget kapital		372 346	233 858
SUMMA EGET KAPITAL		36 185 235	35 932 916
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 884 434	14 831 934
Summa långfristiga skulder		15 884 434	14 831 934
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 591 560	6 644 060
Leverantörsskulder		72 818	43 103
Skatteskulder		136 576	132 566
Övriga kortfristiga skulder		146 702	196 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	451 266	417 867
Summa kortfristiga skulder		5 398 922	7 433 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 468 591	58 198 811

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	736 000	240 497
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	503 124	503 124
	1 239 124	743 621
Erhållen ränta	27 080	32 785
Erlagd ränta	-508 917	-390 023
Erhållen utdelning	0	1 458
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	757 287	387 841
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 607	40 921
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 334	64 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	731 014	493 497
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-304 060
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-304 060
ÅRETS KASSAFLÖDE	-268 986	189 437
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 455 182	1 265 745
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 186 195	1 455 182

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trossen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

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	2 474 652	2 402 640
Hysesintäkter, p-platser	214 200	213 200
Kabel-TV/Bredband	0	4 475
El	0	1 828
Övriga intäkter	1 758	5 288
Summa	2 690 610	2 627 431

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-0
Övriga rörelseintäkter	2 874	3 497
Summa	2 872	3 497

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	57 362	55 876
Besiktning och service	16 468	20 996
Summa	73 830	76 872

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	46 480
Underhåll	2 694	0
Bostäder	28 540	0
Dörrar och lås/porttele	21 085	57 541
El	3 086	0
Hissar	8 819	1 171
Tak	0	16 200
Balkonger	3 336	36 269
Försäkringsärende/vattenskada	0	14 918
Summa	67 560	172 579

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	118 387	266 169
Summa	118 387	266 169

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	27 393	23 701
Summa	27 393	23 701

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 718	51 688
Självrisker	0	27 213
Eriksbergs samfällighetsförening	66 619	51 150
Kvarnpirens samfällighet	743 222	906 615
Fastighetsskatt	69 596	66 980
Summa	935 155	1 103 646

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	65 296	55 985
Förbrukningsmaterial	5 303	5 491
Juridiska kostnader	0	33 500
Revisionsarvoden	26 747	22 082
Ekonomisk förvaltning	31 796	30 332
Summa	129 142	147 390

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Sociala avgifter	14 691	11 000
Summa	102 891	96 950

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	504 644	389 874
Övriga räntekostnader	2 400	1 957
Summa	507 044	391 831

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 360 250	64 360 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 360 250	64 360 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 753 533	-7 250 409
Årets avskrivning	-503 124	-503 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 256 657	-7 753 533
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 103 593	56 606 717
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 000 000</i>	<i>17 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 098 000	62 156 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	34 000 000
Summa	85 498 000	96 156 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	263	1 267
Summa	263	1 267

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 751	72 135
Försäkringspremier	18 897	17 918
Förvaltning	16 035	17 058
Inkomsträntor	0	3 716
Summa	162 683	110 827

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-09-01	2,79 %	6 748 627	6 748 627
Stadshypotek	2029-09-01	2,72 %	5 540 000	6 340 000
Stadshypotek	2027-01-30	3,48 %	3 899 867	4 099 867
Stadshypotek	2026-03-30	2,37 %	4 287 500	4 287 500
Summa			20 475 994	21 475 994
Varav kortfristig del			4 591 560	6 644 060

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 955 694 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 540	0
El	2 214	3 592
Utgiftsräntor	55 697	57 570
Löner	88 150	85 900
Sociala avgifter	27 712	25 984
Förutbetalda avgifter/hyror	228 203	224 071
Beräknat revisionsarvode	20 750	20 750
Summa	451 266	417 867

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 578 000	29 578 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Thomas Collvin
Ordförande

Anders Frick
Styrelseledamot

Åsa Anderberg
Styrelseledamot

Berth Karlsson
Styrelseledamot

Lena Karlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Forvis Mazars AB
Jan Håkansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 22:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.05.2026 14:06

DOCUMENT ID:

Sy6hvcg1G1

ENVELOPE ID:

HyZnnDql1Ml-Sy6hvcg1G1

DOCUMENT NAME:

Brf Trossen, 769604-0125 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

18 pages

SHA-512:

8cdcd414f4bfe3e9680bc911b5e1d94a96fbefefacdcc0d
a340001a1b7dac9e09ada81cc2f02e85fd65324ee32ec0
8d5f3b068e840be00bb35be4df9424a7678

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åsa Maria Anderberg asa.anderberg@bdo.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:23 12.05.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26
2. BERTH ARNE KARLSSON berth.karlsson.bk@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:18 12.05.2026 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.104.58
3. Anders Göran Frick frick.anders@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:53 12.05.2026 20:49	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.109.65
4. THOMAS COLLVIN thomas.collvin@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 21:49 12.05.2026 21:44	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.116.185
5. LENA ELISABETH KARLSSON fselcarl@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 21:54 12.05.2026 19:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.158.84
6. Jan Daniel Håkansson jan.hakansson@forvismaars.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 22:12 12.05.2026 22:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.152.212

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Trossen

Org. nr 769604-0125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 22:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.05.2026 14:06

DOCUMENT ID:

SJ6nDcekfe

ENVELOPE ID:

S1g2nw5lyGl-SJ6nDcekfe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Trossen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

972a810313f7eb3ea235be89782e2906b2e5b0837578a
41c0ad653bf753b406d6f1b2959788bb3437e3d710ffe4e
6323cc0255c1752affda4893937a96066ca7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Daniel Håkansson	Signed	12.05.2026 22:11	eID	Swedish BankID
jan.hakansson@forvisma zars.com	Authenticated	12.05.2026 22:10	Low	IP: 213.67.152.212

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed