

Årsredovisning

Brf Trekanten
773200-0174



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trekanten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Braxen 38 och Sköldpappan 2 Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter Braxen 38 och Sköldpaddan 2 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus med totalt 28 lägenheter och 5 lokaler samt garage och parkering. Två lokaler, nr 501 och 502 är bostadsrätter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

3st 1 rum och kokvrå
2st 1 rum och kök
1st 2 rum och kök
9st 3 rum och kök
2st 4 rum och kök
1st 5 rum och kök och 1 rum och kokvrå

Den totala boytan är ca 2 012 kvm, lokal med bostadsrätt ca 132 kvm. Övriga lokaler är ca 489 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos i Länsförsäkringar fr.o.m. oktober 2016. Bostadsrättsförsäkring ingår för samtliga bostadsrätter.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens byggnadstaxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor mm kan balanseras med höjda månadsavgifter

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman år 2025 påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanna Birnstingl
Marianne Nyberg
Bernt Hedström
Christian Adamsson

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Ordförande
Sekreterare

Viktoria Ulfsson Hedström	Ledamot
Louise Johansson	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 58 800 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Peter Rosengren/Lorka revision	Ordinarie
Lorka revision AB	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-04-08.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
HSB	Fastighetsskötsel/ Lokalvård
Sappa, Telia	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring
C G Kull	Brandredskap
Movent	Ventilation
Motum Väst	Service av hissar

Föreningens lokaler

Föreningen har fem affärslokaler, varav två är upplåtna med bostadsrätt, och en är överlåtten till Brf Trekanten som hyrs ut.

Brf Trekantens hemsida

trekanten.bostadsratterna.se En översyn sker av hemsidan.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 41 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Styrelsen har inget att rapportera

Kommande arbeten:

Båda fastigheterna: Enligt underhållsplan så ska bakgården/garagetaket på Nygatan 3 åtgärdas samt att stammar behöver bytas. Våra stammar är i dagsläget i bra skick men de kommer så småningom att behöva bytas. Besiktning har skett av båda fastigheternas skyddsrum av Presto, vissa åtgärder kommer att behöva vidtagas. Uppkommer det problem så löser styrelsen dem så fort de uppstår. Styrelsen har en underhållsplan, upprättad 2024 av HSB.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar för 2025 ett negativt resultat och ett negativt kassaflöde främst till följd av underhållsåtgärder. Avgiftshöjningar det närmaste året går att utesluta. Då föreningen har en betryggande soliditet och likviditet bedömer styrelsen att det för närvarande inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Styrelsen bedömer heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift 585 kr/kvm. Årsavgifterna ökade med 2% från och med 1 juli 2025.

Fastighetsavgift

Fastigheterna beskattas med 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder och 1 % för lokaler, alt 1 724 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 631	1 583	1 589	1 586
Resultat efter finansiella poster	-229	-341	2	221
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	585	579	579	579
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 043	1 061	1 078	1 100
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 366	1 388	1 410	1 439
Sparande per kvm (kr/kvm)	103	49	105	189
Räntekänslighet (%)	2,3	2,4	2,4	2,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	193	206	190	175
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	72,2	73,6	73,3	73,4
Soliditet (%)	26,8	30,8	35,8	34,8
Balansomslutning	4 344	4 517	4 840	4 984

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	312 890	921 332	499 815	-340 641	1 393 396
Disposition av föregående års resultat			-340 641	340 641	0
Avsättning yttre fond		99 525	-99 525		0
Uttag yttre fond		-298 000	298 000		0
Årets resultat				-228 642	-228 642
Utgående eget kapital	312 890	722 857	357 649	-228 642	1 164 754

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	357 649
Årets resultat	-228 642
Återstår till föreningsstämmans förfogande	129 007

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	107 151
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-320 000
att i ny räkning överföres	341 856
	129 007

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 630 768	1 582 733
Summa rörelseintäkter		1 630 768	1 582 733
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 374 627	-1 425 771
Övriga externa kostnader	4	-120 587	-105 984
Personalkostnader och arvoden	5	-73 032	-62 261
Avskrivningar		-179 583	-172 593
Summa rörelsekostnader		-1 747 829	-1 766 609
Resultat före finansiella poster		-117 061	-183 876
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 268	191
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 849	-156 956
Summa finansiella poster		-111 581	-156 765
Resultat efter finansiella poster		-228 642	-340 641
Årets resultat		-228 642	-340 641

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 761 892	2 908 892
Inventarier, verktyg och installationer	7	79 145	76 778
Summa materiella anläggningstillgångar		2 841 037	2 985 670
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Egna lägenheter		2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 802	2 802
Summa anläggningstillgångar		2 843 839	2 988 472
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 560	0
Övriga kortfristiga fordringar		518	10 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	60 548	63 856
Summa kortfristiga fordringar		62 626	73 931
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 437 041	1 454 980
Summa kassa och bank		1 437 041	1 454 980
Summa omsättningstillgångar		1 499 667	1 528 911
SUMMA TILLGÅNGAR		4 343 506	4 517 383

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		312 890	312 890
Fond för yttre underhåll		722 857	921 332
Summa bundet eget kapital		1 035 747	1 234 222
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		357 649	499 815
Årets resultat		-228 642	-340 641
Summa fritt eget kapital		129 007	159 174
Summa eget kapital		1 164 754	1 393 396
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 747 500	2 792 500
Leverantörsskulder		140 111	100 942
Skatteskulder		3 108	0
Övriga skulder		35 115	-55 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	252 918	285 968
Summa kortfristiga skulder		3 178 752	3 123 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 343 506	4 517 383

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-228 642

-340 641

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

179 583

172 593

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-49 059

-168 048

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-1 560

0

Förändring av kortfristiga fordringar

71 531

1 495

Förändring av leverantörsskulder

39 168

23 442

Förändring av kortfristiga skulder

1 930

35 406

Kassaflöde från den löpande verksamheten

62 010

-107 705

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-34 950

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-34 950

0

Finansieringsverksamheten

Amortering

-45 000

-45 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-45 000

-45 000

Årets kassaflöde

-17 940

-152 705

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 454 980

1 607 686

Likvida medel vid årets slut

1 437 040

1 454 981

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Anställda

Föreningen saknar anställda.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas;
Byggnader 50 år.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 177 986	1 164 399
Hyror lägenheter & lokale	405 675	377 896
Hyror p-platser och garage	44 938	40 438
Övrigt	2 168	0
	1 630 767	1 582 733

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2025	2024
Arvode för teknisk förvaltning	154 827	160 200
Reparation och underhåll	319 994	297 900
Hisskostnader	21 836	14 306
El	64 939	73 578
Värme	375 446	352 697
Vatten och avlopp	68 230	117 305
Renhållning	54 714	58 189
Fastighetsförsäkring	39 067	36 254
Kabel-TV	69 361	79 011
Fastighetsavgift	97 632	85 580
Trädgårdskostnader	2 854	21 445
Övriga driftkostnader	47 453	60 739
Filter ventilation & sotning	13 933	18 332
Snöröjning	16 227	25 580
Förbrukningsinventarier	28 116	0
Obligatorisk ventilationskontroll	0	24 656
	1 374 629	1 425 772

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	13 012	12 889
Förvaltningskostnader avt	66 550	64 338
Konsultarvoden	0	4 355
Förvaltningskostnader bes	41 026	24 402
	120 588	105 984

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	58 800	42 900
Vicevärd	0	10 000
Sociala avgifter	14 232	9 361
Summa	73 032	62 261

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 360 010	7 360 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 360 010	7 360 010
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 451 118	-4 304 118
Årets avskrivningar	-147 000	-147 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 598 118	-4 451 118
Utgående redovisat värde	2 761 892	2 908 892
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde Braxen 38	24 101 000	22 337 000
Taxeringsvärde Sköldpaddan 2	11 616 000	10 838 000
	35 717 000	33 175 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 964	127 964
Inköp	34 950	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 914	127 964
Ingående avskrivningar	-51 186	-25 593
Årets avskrivningar	-32 583	-25 593
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 769	-51 186
Utgående redovisat värde	79 145	76 778

Under 2025 har föreningen installerat elbillsladdare till ett värde av 34 950 kr efter bidrag från Naturvårdsverket.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 625	28 859
Sappa	11 629	12 015
Vänerförvaltning AB	18 295	17 762
Bostadsrätterna	0	5 220
	60 549	63 856

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
SEB	3,64	2026-05-28	1 747 500
SEB	3,62	2026-06-28	1 000 000
Totalt			2 747 500
Kortfristig del av långfristig skuld			2 747 500
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			0

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 45 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 2 523 tkr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Reparation och underhåll	10 432	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	149 961	140 974
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
El	6 006	6 561
Fjärrvärme	48 873	46 523
Renhållning	4 503	4 345
Snöröjning	0	1 304
Övrigt	7 877	7 877
Påminnelseavgifter	960	1 020
Upplupna utgiftsräntor	2 679	3 103
Styrelsearvode	0	52 900
Upplupna soc avgifter	0	9 361
Förbrukningsinventarier	9 628	0
	252 919	285 968

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar Braxen 28, Sköldpaddan 2	5 204 000	5 204 000
	5 204 000	5 204 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-10

Karlstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanna Birnstingl
Ordförande

Bernt Hedström
Ledamot

Marianne Nyberg
Sekreterare

Christian Adamsson
Ledamot

Viktoria Ulfsdotter Hedström
Ledamot

Louise Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 april 2026



Årsredovisning 2025 för sign.pdf

(7793508 byte)
SHA-512: d0ce88a7439122ea214e431966dfd680050e6
94037f19c80a126ccf5a8995b30585f013b1529934cbf3
89803c304d7ebd94c3c2e3b933590469d89a4aff1a4dd

Underskrifter

2026-04-14 17:37:21 (CET)



Bernt Hedström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 00:01:21 (CET)



Christian Miguel Rikard Adamsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 12:01:27 (CET)



Johanna Louise Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-20 15:05:40 (CET)



Marianne Ruth Christina Nyberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 09:22:31 (CET)



Susanna Birnstingl Gahnström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 13:23:58 (CET)



Viktoria Ulfsdotter Hedström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-20 15:25:14 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

cb718d80cf193b190e5c64cc57aaa61f6ba6a73661f9425952f18f586b8ffb4726b5e5e64a83c71a9f22a3bf079c980dfdd2f94933ad3be10d7d6062212c19d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.