







Årsredovisning 2025

Brf Trehörningen Nynäs havsbad

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Trehörningen Nynäs havsbad med säte i Nynäshamn org.nr. 769611-1678 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2004.

Föreningens stadgar registrerades senast 2025-12-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nynäshamn Trehörningen 24		2006
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-02.

Antal	Benämning	Total yta m^2
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 460
32	garageplatser (upplåtna med bostadsrätterna)	0
Totalt 64 objekt		**3 460**

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Carlsson	Ordförande
Torbjörn Sandell	Ledamot
Stephan Åström	Ledamot
Annelie Hansson	Ledamot
Jonas Liljehammar	Ledamot
Catharina Nygren	Suppleant
Roger Tegner	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:Torbjörn Sandell, Jonas Liljehammar, Catharina Nygren och Roger Tegnér.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Carin Ekstrand, CE Revision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Jan Olén och Tomas Hansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-10-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är beslutad.

Föreningen har en 50-årig underhålls- och investeringsplan som sträcker sig till 2075 och som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhålls- och investeringsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Fastighetsförvaltning:
Ekonomi, Fastighetsskötsel och Teknisk förvaltning har utförts av HSB Södertörn.
Service och övervakning av fjärrvärmesystemet har utförts av KTC AB.
Städning har utförts av Nynäs Städ- och Allservice HB.
Snöröjning, sandning och sopning har utförts av CJ Byggtjänst AB.
Trädgårdsaktiviteter har utförts av Hus och Villaträdgårdar AB.
Service och larmberedskap av hissarna har utförts av Motum AB

Väsentliga händelser
Ett nytt fjärrvärmeavtal tecknades med Adven för 2025 med oförändrad basenerginivå på 105 Kwh.
En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts av Reventor Sverige AB.
Stamspolning i lägenheterna har genomförts och i varmgaragen på Strandgårdsvägen 1 och 3.
En renovering av "frekvensen" i hissenpå Strandgårdsvägen 8 .
Byte av alla lysrörsarmaturer till LED-variant i varmgaragen
Infört en underhållsplansverktyg genom HSB
Genomfört lagstadgad radonmätning

Byte av samtliga lyktstolpesarmaturer
Förening har haft 1 st. kollektiv städdag

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och ingen har upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	130	118	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 088	10 088	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 088	10 088	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	10	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	332	338	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 004	969	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 020	978	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 501	3 357	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-123	125	0	0	0
Soliditet, %	65	65	0	0	0

* Värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde är positivt med 383 392 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 130 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning på 5 % fr.o.m. 2026-01-01 . Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	66 646 439	0	0	66 646 439
S:a bundet eget kapital, kr	**66 646 439**	**0**	**0**	**66 646 439**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 072 661	125 275	0	-947 386
Årets resultat, kr	125 275	-125 275	-123 133	-123 133
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-947 386**	**0**	**-123 133**	**-1 070 519**
S:a eget kapital, kr	**65 699 053**	**0**	**-123 133**	**65 575 920**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-947 386
Årets resultat, kr	-123 133
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 070 519**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-1 070 519**

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	3 501 318	3 382 682
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 100	0
Summa Rörelseintäkter		**3 528 418**	**3 382 682**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 293 148	-2 052 851
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 277	-188 377
Personalkostnader	Not 6	-68 830	-55 385
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-480 895	-480 895
Summa Rörelsekostnader		**-2 904 150**	**-2 777 508**
Rörelseresultat		**624 268**	**605 175**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 037	6 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-751 438	-486 811
Summa Finansiella poster		**-747 401**	**-479 899**
Resultat efter finansiella poster		**-123 133**	**125 275**
Resultat före skatt		**-123 133**	**125 275**
Årets resultat		**-123 133**	**125 275**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	99 975 890	100 456 785
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**99 975 890**	**100 456 785**
Summa Anläggningstillgångar		**99 975 890**	**100 456 785**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 597	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	997 776	285 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	171 900	21 564
Summa Kortfristiga fordringar		**1 178 273**	**307 250**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	260 217	597 596
Summa Kassa och bank		**260 217**	**597 596**
Summa Omsättningstillgångar		**1 438 491**	**904 846**
Summa Tillgångar		**101 414 381**	**101 361 631**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 646 439	66 646 439
Summa Bundet eget kapital		**66 646 439**	**66 646 439**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-947 386	-1 072 661
Årets resultat		-123 133	125 275
Summa Ansamlad förlust		**-1 070 518**	**-947 386**
Summa Eget kapital		**65 575 921**	**65 699 053**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 570 000	34 444 053
Summa Långfristiga skulder		**22 570 000**	**34 444 053**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 324 053	451 252
Leverantörsskulder		287 270	173 175
Skatteskulder		107 328	103 008
Övriga kortfristiga skulder		0	10 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	549 809	480 592
Summa Kortfristiga skulder		**13 268 460**	**1 218 525**
Summa Skulder		**35 838 460**	**35 662 578**
Summa Eget kapital och skulder		**101 414 381**	**101 361 631**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	624 268	605 175
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	480 895	480 895
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**480 895**	**480 895**
Erhållen ränta	4 037	6 912
Erlagd ränta	-741 743	-465 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**367 457**	**627 196**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-154 963	69 209
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	172 150	-42 887
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**17 187**	**26 322**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**384 644**	**653 518**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 252	-451 252
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 252**	**-451 252**
Årets kassaflöde	**383 392**	**202 266**
Likvida medel vid årets början	**874 247**	**671 981**
Likvida medel vid årets slut	**1 257 640**	**874 247**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	0,5 %
Avskrivningstid på Byggnadsinventarier:	10 %

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

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.

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.

Jämförelseår
HSB Södertörn har som ny förvaltare implementerat en ny bokslutsmall vilket gör att jämförelseårets fördelning på noter förändrats.

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 möte 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).

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**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 473 130	3 353 236
	Hyror förbrukningsbaserad	22 090	29 446
	Hyror övrigt	3 150	0
	Övriga primära intäkter	2 948	0
	Summa Bruttoomsättning	**3 501 318**	**3 382 682**
	Summa Nettoomsättning	**3 501 318**	**3 382 682**

Not 3	**Övriga rörelseintäkter**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag för bostadsanpassning	27 100	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**27 100**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-420 314	-382 245
	Snö och halk-bekämpning	-12 581	-46 563
	Reparationer	-296 551	-302 945
	Planerat underhåll	-92 194	0
	El	-126 479	-151 991
	Uppvärmning	-817 562	-802 142
	Vatten	-205 231	-214 212
	Sophämtning	-58 651	-51 813
	Fastighetsförsäkring	-55 379	-48 780
	Kabel-TV och bredband	-151 994	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-55 168	-52 160
	Övriga driftkostnader	-1 044	0
	Summa Driftskostnader	**-2 293 148**	**-2 052 851**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 000	-5 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 208	-7 494
	Administrationskostnader	-2 058	-154 480
	Extern revision	-15 875	-16 875
	Konsultkostnader	-16 127	0
	Föreningsverksamhet	-9 271	-466
	Övriga förvaltningskostnader	-6 739	-4 062
	Summa Övriga externa kostnader	**-61 277**	**-188 377**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-49 900	-48 600
	Sociala avgifter	-11 436	-6 785
	Utbildning	-7 494	0
	Summa Personalkostnader	**-68 830**	**-55 385**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-480 895	-480 895
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-480 895**	**-480 895**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	96 179 000	96 179 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 453 000	12 453 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**108 632 000**	**108 632 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 175 215	-7 694 320
	Årets avskrivningar	-480 895	-480 895
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-8 656 110**	**-8 175 215**
	Utgående redovisat värde	**99 975 890**	**100 456 785**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 200 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**69 200 000**	**65 000 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	58 000 000	58 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**58 000 000**	**58 000 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	624 380	624 380
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**624 380**	**624 380**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-624 380	-624 380
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-624 380**	**-624 380**
	Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	997 422	276 651
	Övriga fordringar	354	9 035
	Summa Övriga fordringar	**997 776**	**285 686**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda räntekostnader	0	4 711
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 900	16 853
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**171 900**	**21 564**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken	35 927	377 342
	Handelsbanken	224 290	220 254
	Summa Kassa och bank	**260 217**	**597 596**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,52%	2026-12-01	344 053	1 252
Stadshypotek AB	2,73%	2026-12-01	11 980 000	0
Stadshypotek AB	2,77%	2027-09-30	8 770 000	0
Stadshypotek AB	2,82%	2028-12-01	13 800 000	0
			34 894 053	**1 252**

Långfristig del	22 570 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 324 053
Kortfristig del	12 324 053
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 252
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 008
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	355 205	287 692
Upplupna räntekostnader	32 047	27 063
Övriga upplupna kostnader	162 557	165 837
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**549 809**	**480 592**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-12.

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Trehörningen Nynäs Havsbad
Org.nr 769611-1678

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Trehörningen Nynäs Havsbad 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

Dokument-ID 092221155575758887f23 Signerat CDT

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 och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Trehörningen Nynäs Havsbad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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

Dokument-ID 092221155575758887f23 Signerat CBE

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Nynäshamn den 20 april 2026

_____
Carin Ekstrand
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557575888723 Signerat CDE

Årsredovisning 2025

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

Leif Carlsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 21:09:44

Stephan Åström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 12:35:16

Annelie Hansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 11:57:11

Jonas Liljehammar
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:12:39

Torbjörn Sandell
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 21:51:25

Carin Birgitta Ekstrand
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 10:25:21

Revisionsberättelse 2025

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

Carin Birgitta Ekstrand
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 15:24:25

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.