

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

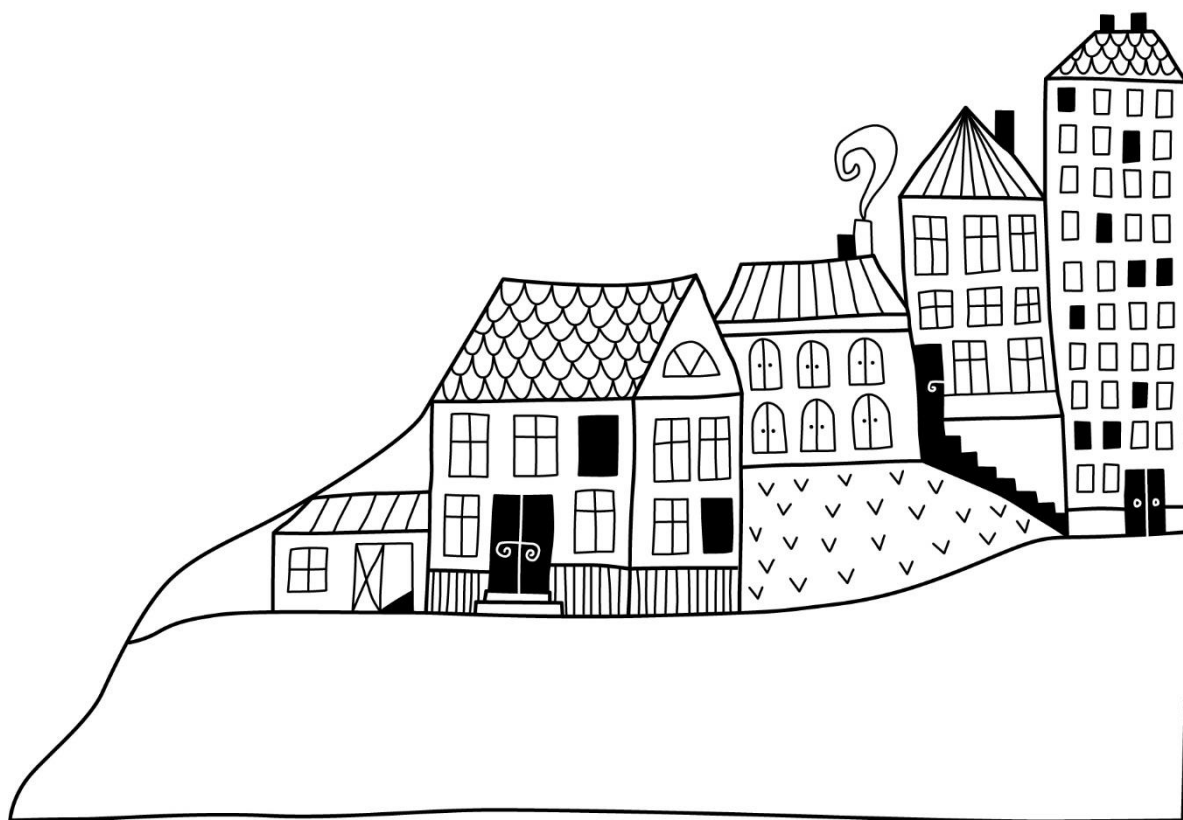
Bostadsrättsföreningen Trevågor
Org nr: 769635–2116





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Trevågor får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-08-30 i syfte att förvärva en fastighet i Helsingborgs kommun och på denna uppföra 49 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen förvärvade samtliga andelar i en ekonomisk förening innehållande fastigheten Helsingborg Hamlet 1. Den ekonomiska föreningen har sedermera fusionerats upp i bostadsrättsföreningen. Andelsöverlåtelseavtal om förvärv av fastigheten signerades 19 mars 2018. Genomförd fusion registrerades hos Bolagsverket den 6 december 2018. Inflyttning har skett under mars 2020. Föreningen ingår tillsammans med grannföreningen i en gemensamhetsanläggning som omfattar ramp (infart till underjordiskt garage), garageport, garage och gårdsytor ovan garaget. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-12.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år och innebär en förlust på 282 538 kr. Denna förlust är till största del hänförlig till föreningens ökade räntekostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10 % till 6 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 335 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 052 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 195 m², vilket motsvarar 5 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hamlet 1 i Helsingborgs Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 49 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2019. Fastigheternas adress är Smugglargränd 1–3, Redaregatan 37–39 och Oceanskajen 8 i Helsingborg.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa med ett kollektivt bostadsrättstillägg. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	16
3 rum och kök	27
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal p-platser	28

Total tomtarea 4 521 m²

Bostäder bostadsrätt 3 520 m²

Total bostadsarea 3 520 m²

Lokaler hyresrätt 195 m²

Total lokalarea 195 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 195 m²

Årets taxeringsvärde 119 498 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 119 498 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och administrativ förvaltning
Öresundskraft	Elleverans & fjärrvärme
NSR	Renhållning
Care of Serneke	Teknisk förvaltning

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Hamlet tillsammans med Riksbyggen Brf Oceankajen. Föreningens andel är 51,6 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt ett underliggande parkeringsgarage med 51 garageplatser varav föreningens medlemmar disponerar 28 st.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 20 tkr och planerat underhåll för 49 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer rörande matavfallssystemet	27 633
Filterbyten ventilation	21 224

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Mårtensson	Ordförande	2025
Sonja Ahlskog	Sekreterare	2025
Kjell Lindblom	Ledamot	2025
Eva Källström	Ledamot	2025
Mario Medina Gomez	Ledamot	2025
Patrik Dreveborn	Ledamot	Avgått
Sara Bernborg	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2025
Suppleant	2025

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 758 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret tre överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år tre st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 49 bostadsrätter placerade i likhet med föregående år.

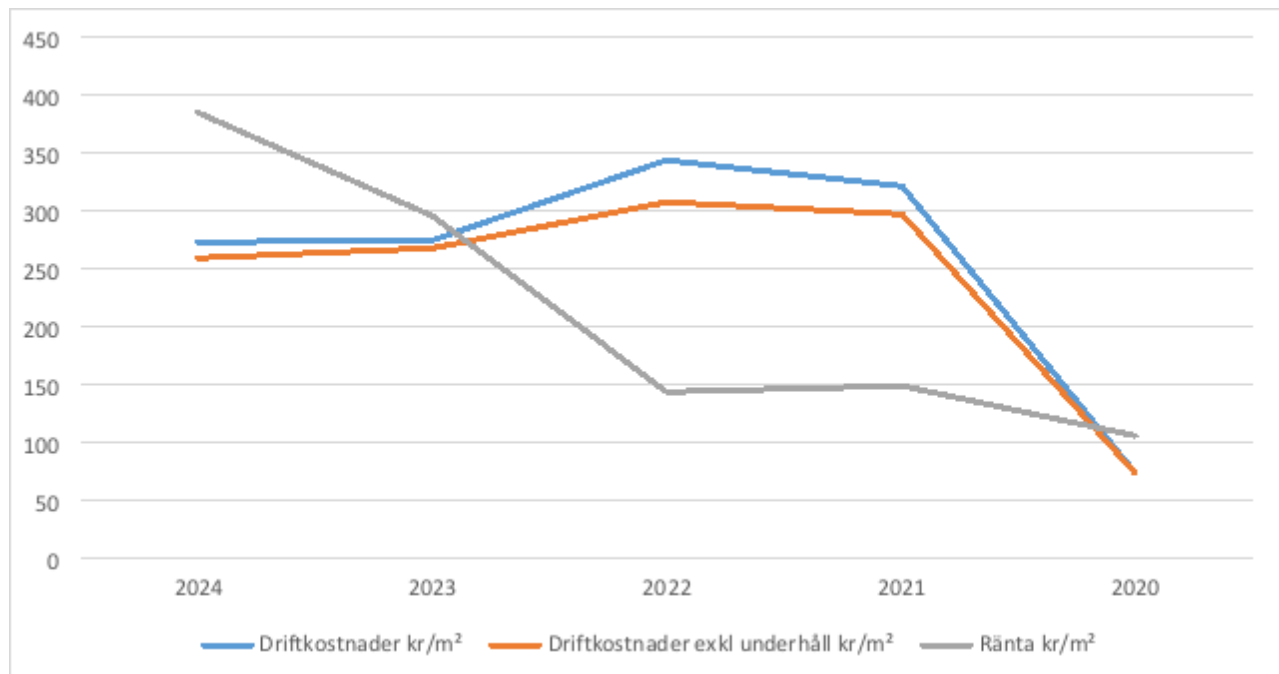


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 735	3 592	3 434	3 272	2 097
Resultat efter finansiella poster*	-283	9	-28	-160	-144
Resultat exkl. avskrivningar	1 052	1 378	1 307	1 175	1 191
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	786	1 112	1 184	1 052	1 061
Balansomslutning	214 978	216 502	217 531	218 383	219 359
Soliditet %*	75	75	74	74	74
Likviditet %	6	10	12	10	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	76	75	74	78	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	843	822	748	732	472
Driftkostnader kr/kvm	272	274	342	320	72
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	259	267	307	295	72
Energikostnad kr/kvm*	178	152	202	170	70
Sparande kr/kvm*	297	392	388	341	321
Ränta kr/kvm	384	295	143	147	104
Skuldsättning kr/kvm*	14 299	14 581	14 864	15 012	15 295
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	15 087	15 385	15 683	15 840	16 138
Räntekänslighet %*	18,4	18,7	21,0	21,7	34,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	161 805 000	0	0	392 257	-679 337	43 171
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					43 171	-43 171
Reservering underhållsfond				266 000	-266 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-48 857	48 857	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-282 538
Vid årets slut	161 805 000	0	0	609 400	-853 309	-282 538

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-636 167
Årets resultat	-282 538
Årets fondreservering enligt stadgarna	-266 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	48 857
Summa	-1 135 848

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 135 848**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 734 628	3 554 351
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 088	290 498
Summa rörelseintäkter		3 782 715	3 844 849
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–1 009 038	–1 018 721
Övriga externa kostnader	Not 5	–328 934	–325 912
Personalkostnader	Not 6	–30 325	–106 631
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–1 334 883	–1 334 883
Summa rörelsekostnader		–2 703 179	–2 786 147
Rörelseresultat		1 079 536	1 058 702
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	64 751	45 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	–1 426 825	–1 094 806
Summa finansiella poster		–1 362 074	–1 049 312
Resultat efter finansiella poster		–282 538	9 391
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 10	0	33 780
Årets resultat		–282 538	43 171



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	212 248 588	213 583 470
Summa materiella anläggningstillgångar		212 248 588	213 583 470
Summa anläggningstillgångar		212 248 588	213 583 470
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-7 742	113 301
Övriga fordringar	Not 13	17 512	-16 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	33 615	28 258
Summa kortfristiga fordringar		43 385	124 791
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 685 599	2 793 706
Summa kassa och bank		2 685 599	2 793 706
Summa omsättningstillgångar		2 728 984	2 918 497
Summa tillgångar		214 977 572	216 501 967



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		161 805 000	161 805 000
Fond för yttre underhåll		609 400	392 257
Summa bundet eget kapital		162 414 400	162 197 257
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-853 310	-679 337
Årets resultat		-282 538	43 171
Summa fritt eget kapital		-1 135 848	-636 167
Summa eget kapital		161 278 552	161 561 090
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 979 500	24 367 000
Summa långfristiga skulder		9 979 500	24 367 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	43 126 000	29 788 500
Leverantörsskulder	Not 17	77 306	97 742
Skatteskulder	Not 18	69 960	34 980
Övriga skulder	Not 19	88 588	74 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	357 666	577 987
Summa kortfristiga skulder		43 719 520	30 573 876
Summa eget kapital och skulder		214 977 572	216 501 967



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 079 536	1 058 702
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 334 883	1 334 883
Förändring inkomstskatt		33 780
	2 414 419	2 427 365
Erhållen ränta	60 041	40 149
Erlagd ränta	-1 426 825	-1 094 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 047 634	1 372 708
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	86 116	-82 425
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-191 857	-21 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	941 893	1 268 288
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 050 000	-1 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 050 000	-1 050 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-108 107	218 288
Likvida medel vid årets början	2 793 706	2 575 418
Likvida medel vid årets slut	2 685 599	2 793 706
Kassa och Bank BR	2 685 599	2 793 706



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 666 400	2 601 288
Hyror, lokaler	310 020	266 370
Hyror, garage	491 896	493 741
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-86 968
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 911
Rabatter	-24 000	-7 662
Bränsleavgifter, bostäder	13 812	8 559
Vattenavgifter	2 940	1 299
Elavgifter	202 805	280 609
Sophämningsavgifter	2 600	26
Övriga ersättningar	27 742	0
Fakturerade kostnader	19 971	0
Övriga sidointäkter	20 447	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Summa nettoomsättning	3 734 628	3 554 351

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
* Övriga ersättningar	0	17 846
* Fakturerade kostnader	0	19 591
* Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Erhållna statliga bidrag	0	126 178
Övriga rörelseintäkter	48 088	126 885
Summa övriga rörelseintäkter	48 088	290 498

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-48 857	-26 990
Reparationer	-20 187	-126 211
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 980	-34 980
Samfällighetsavgifter	-90 300	-77 400
Försäkringspremier	-48 237	-46 645
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 043	-2 793
Serviceavtal	-11 986	-21 670
Obligatoriska besiktningar	-40 540	-55 746
Förbrukningsinventarier	-11 273	-4 873
Fordons- och maskinkostnader	0	-209
Vatten	-164 100	-114 931
Fastighetsel	-290 563	-269 602
Uppvärmning	-204 893	-180 408
Sophantering och återvinning	-41 079	-56 264
Summa driftskostnader	-1 009 038	-1 018 721

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-239 578	-247 610
IT-kostnader	-17 026	-19 739
Arvode, yrkesrevisor	-18 439	-15 345
Övriga förvaltningskostnader	-35 234	-25 015
Kreditupplysningar	-2 422	-2 177
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 303	-8 663
Telefon och porto	-5 492	-6 306
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-54	33 988
Bankkostnader	-4 386	-9 087
Övriga externa kostnader	0	-25 959
Summa övriga externa kostnader	-328 934	-325 912

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-21 146	-31 080
Styrelsearvoden	-4 143	-54 846
Pensionskostnader	-902	-1 326
Sociala kostnader	-4 134	-19 379
Summa personalkostnader	-30 325	-106 631



**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 334 883	-1 334 883
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 334 883	-1 334 883

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	34 774	14 503
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 973	30 569
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	221
Övriga ränteintäkter	0	201
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	64 751	45 494

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 426 125	-1 094 806
Övriga räntekostnader	-700	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 426 825	-1 094 806



Not 10 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Statlig inkomstskatt	0	33 780
Summa skatt på årets resultat	0	33 780

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	160 250 000	160 250 000
Mark	58 673 000	58 673 000
	218 923 000	218 923 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	218 923 000	218 923 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	5 339 530	4 004 648
	5 339 530	4 004 648

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	1 334 882	1 334 882
	1 334 882	1 334 882
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	6 674 412	5 339 530

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	153 575 588	154 910 470
Mark	58 673 000	58 673 000

Taxeringsvärden

Bostäder	89 000 000	89 000 000
Lokaler	2 516 000	2 516 000

Totalt taxeringsvärde

	119 498 000	119 498 000
<i>varav byggnader</i>	<i>91 516 000</i>	<i>91 516 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 982 000</i>	<i>27 982 000</i>

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-7 742	113 301
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-7 742	113 301

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 512	-16 768
Summa övriga fordringar	17 512	-16 768

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	21 933	17 223
Förutbetalda försäkringspremier	8 085	7 812
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 727	2 484
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	870	739
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 615	28 258

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 051 530	2 265 039
Transaktionskonto	634 069	528 666
Summa kassa och bank	2 685 599	2 793 706

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	53 105 500	54 155 500
Nästa års amortering samt lån som nästkommande verksamhetsår ska omförhandlas	-43 126 000	-29 788 500
Långfristig skuld vid årets slut	9 979 500	24 367 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,48%	2023-05-09	9 679 500,00	0,00	100 000,00	9 579 500,00
SBAB	3,56%	2024-02-11	10 179 500,00	0,00	100 000,00	10 079 500,00
SBAB	3,53%	2025-03-30	9 679 500,00	0,00	600 000,00	9 079 500,00
SBAB	1,07%	2025-05-09	10 179 500,00	0,00	100 000,00	10 079 500,00
SBAB	1,07%	2025-05-09	14 437 500,00	0,00	150 000,00	14 287 500,00
Summa			54 155 500,00	0,00	1 050 000,00	53 105 500,00

*Senast kända räntesatser



Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	72 363	71 783
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 943	25 959
Summa leverantörsskulder	77 306	97 742

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	69 960	34 980
Summa skatteskulder	69 960	34 980

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	45 000	45 000
Skuld för moms	41 428	22 844
Skuld sociala avgifter och skatter	2 160	5 444
Avräkning hyror och avgifter	0	1 380
Summa övriga skulder	88 588	74 667

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	896	12 000
Upplupna driftskostnader	0	3 264
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 943
Upplupna elkostnader	37 417	36 616
Upplupna vattenavgifter	23 324	9 779
Upplupna värmekostnader	25 593	27 195
Upplupna kostnader för renhållning	0	400
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	8 781	53 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	90 996
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 611	1 432
Beräknat förvaltningsarvode	0	19 284
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	244 668	304 827
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	357 666	577 987

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	57 218 000	57 218 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Göran Mårtensson
Ordförande

Sonja Ahlskog
Ledamot

Mario Medina Gomez
Ledamot

Sara Bernborg
Ledamot

Eva Källström
Ledamot

Kjell Lindblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av min elektroniska underskrift.

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor





Verification

Transaction 09222115557542396485

Document

Årsredovisning 2024

Main document

22 pages

Initiated on 2025-03-24 17:02:20 CET (+0100) by Emil Mollestam (EM)

Finalised on 2025-03-27 09:57:09 CET (+0100)

Initiator

Emil Mollestam (EM)

Riksbyggen

emil.mollestam@riksbyggen.se

Signatories

Göran Mårtensson (GM)

goran.marten@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GÖRAN MÅRTENSSON"

Signed 2025-03-24 20:24:18 CET (+0100)

Sonja Ahlskog (SA)

ahlskogsonja@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SONJA AHLKOG"

Signed 2025-03-25 17:42:10 CET (+0100)

Kjell Lindblom (KL)

kjell.lindblom.hbg@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Kjell Börje Lindblom"

Signed 2025-03-25 11:05:26 CET (+0100)

Eva Källström (EK)

noaeva@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EVA KÄLLSTRÖM"

Signed 2025-03-25 09:39:54 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557542396485

Mario Medina Gomez (MMG)
medina_mario@hotmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "MARIO
MEDINA GOMEZ"*
Signed 2025-03-26 12:12:03 CET (+0100)

Sara Bernborg (SB)
kyrosara@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Sara
Bernborg"*
Signed 2025-03-26 15:43:55 CET (+0100)

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)
ben.heidari@fineasity.se



*The name returned by Swedish BankID was "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"*
Signed 2025-03-27 09:57:09 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trevågor

Org.nr 769635-2116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trevågor för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-03-25 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 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

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. 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, 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 Bostadsrättsföreningen Trevågor för räkenskapsåret 2024 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 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.

Påskriven enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557542671459

Dokument

Revb trovågor
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2025-03-27 09:55:51 CET (+0100) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2025-03-27 09:56:29 CET (+0100)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Ben Heidari (BH)
FinEasity AB
Personnummer 199111171790
ben.heidari@fineasity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signerade 2025-03-27 09:56:29 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

