

Årsredovisning
för
BRF Trevnaden

702002-3847

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för BRF Trevnaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 29/1 1999.
Den ekonomiska planen registrerades 29/1 1999
Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 10/9 2019.

Föreningen äger fastigheten Kadetten 23.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

BÅ Fastighetskonsult AB med förvaltarna Pierre Åman och Fredrik Åman har under året skött den tekniska och ekonomiska förvaltningen. Pierre Åman och/eller Fredrik Åman har deltagit vid styrelsemöten.

Fastighetens taxeringsvärde är 63 449 000 kronor (63 030 000 kronor), varav byggnadsvärde är 21 909 000 kronor (17 450 000 kronor).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Jimmy Ingvar Mitman	Ordförande	2027
Eleonora Holm Evgenikou	Ledamot	2027
Linnéa Österman	Ledamot	2026
Klas Erik Björklund	Suppleant	2026
Pia Ester Kalischer	Suppleant	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

David Andersson	Avanta	2026
-----------------	--------	------

Revisorssuppleanter

Avanta		2026
--------	--	------

Historiskt underhåll

År	Utfört underhåll
2023	OVK
2022	Omläggning gård
2019	Stamspolning
2019	Energideklaration
2018	Byte radioventiler och stamventiler, injustering
2018	Ny fjärrvärmecentral
2010	Fönstermålning gårdssidan
2007	Genomgång tak
1980	Fasadrenovering
1980	Renovering balkoner
1980	Stambyte

Avtal

Leverantör

BÅ fastighetskonsult AB
BÅ fastighetskonsult AB
Stockholm Exergi
Vattenfall/Ellevio
Stockholm vatten
Yvonas Bygg & Städning
Saltsjöstaden förvaltning AB
Telenor Gruppanslutning
Brandkontoret
Maries Puts & Städ
St Eriks Hiss
Remondis

Avtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
Fjärrvärme
El
Vatten
Städning
Fastighetsskötsel
Bredband + TV
Försäkring
Entrémattor
Hissar
Pappersåtervinning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2025 präglades som föregående år av det fortsatt skakiga omvärldsläget och att lågkonjunkturen inte riktigt ville släppa sitt grepp om Sverige. Även om inflationen bromsade in så ökade många omkostnader för fastigheten som styrelsen inte kunnat påverka. Fjärrvärme via Stockholm Exergi tex. ökade med drygt 6% och SVOA höjde under 2025 taxorna med i snitt 12%. Flera andra fasta kostnader har också ökat.

Styrelsens mål under året har fortsatt varit att skapa ekonomisk balans och stabilitet samt att stärka föreningens resiliens på sikt. Vi har agerat för att hålla nere alla de kostnader som vi kunnat påverka. Flera av föreningens lån har lagts om till bättre räntesatser än tidigare och där har kostnaderna sänkts markant. Med stöd av BÅ Konsult har föreningen också träffat ett förmånligare avtal med Telenor. Avgifterna har därför sänkts med 5%.

Genom att endast genomföra nödvändigt underhåll av fastigheten de senaste åren kan man nu blicka framåt och jobba mer aktivt med underhållsplanering framgent, då ekonomin är under kontroll. Under året har styrelsens ordförande Jimmy Mitman förberett för en mindre fönsterrenovering som kommer under 2026.

För att ytterligare stabilisera ekonomin har styrelsen gått vidare med försäljningen av lokalen i markplan. En extrastämma hölls den 31/10 där medlemmarna röstade ja till att sälja lokalen och omvandla den till bostad. Pengarna kommer att användas för att amortera föreningens lån.

Övrigt: under hösten genomfördes en gemensam städdag av fastighetens utrymmen och gård, för alla medlemmars trevnad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27

Antal överlåtelse under året: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Bostäder och lokaler

<i>Antal</i>	<i>Typ</i>	<i>Total yta (m²)</i>
27	Bostadsrättslägenheter	1 388
1	Hysesrättslokaler	42

Lägenhetsfördelning

<i>Antal</i>	<i>Typ</i>
19	1 rok
7	2 rok
1	5 rok

Flerårsöversikt (belopp i kronor)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 430	1 533	1 330	1 099
Resultat efter finansiella poster	-72	-68	-133	-35
Soliditet (%)	8	8	8	10
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 204	6 340	6 476	6 526
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 391	6 532	6 672	6 724
Sparande per kvm (kr/kvm)	162	184	164	-39
Räntekänslighet (%)	6	7	8	10
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	271	228	253	229
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	995	988	857	697
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	88	85	87

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper. Not 1

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust. Styrelsen bedömer att inga särskilda åtgärder behöver vidtas för att klara framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	838 759	2 214 142	1 562 174	-3 731 263	-67 808	816 004
Reservering till yttre underhåll			189 090	-189 090		0
Disposition av föregående års resultat:				-67 808	67 808	0
Årets resultat					-72 013	-72 013
Belopp vid årets utgång	838 759	2 214 142	1 751 264	-3 988 161	-72 013	743 991

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 988 161
årets förlust	-72 013
	-4 060 174

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	190 347
i ny räkning överföres	-4 250 521
	-4 060 174

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 445 245	1 514 813
Övriga intäkter	3	35 981	48 733
		1 481 226	1 563 546
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-806 527	-816 110
Övriga externa kostnader	5	-158 741	-123 572
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 650	-279 650
		-1 244 918	-1 219 332
Rörelseresultat		236 308	344 214
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		211	1 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 532	-413 420
		-308 321	-412 021
Resultat efter finansiella poster		-72 013	-67 807
Resultat före skatt		-72 013	-67 807
Årets resultat		-72 013	-67 808

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 134 851	9 414 501
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
		9 134 851	9 414 501
Summa anläggningstillgångar		9 134 851	9 414 501
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		953	13 055
Övriga fordringar		6 958	37 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	128 341	123 723
		136 252	174 721
<i>Kassa och bank</i>	9	640 319	595 360
Summa omsättningstillgångar		776 571	770 081
SUMMA TILLGÅNGAR		9 911 422	10 184 582

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 052 901	3 052 901
Fond för yttre underhåll		1 751 264	1 562 174
		4 804 165	4 615 075
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 988 161	-3 731 263
Årets resultat		-72 013	-67 808
		-4 060 174	-3 799 071
Summa eget kapital		743 991	816 004
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 255 230	0
Summa långfristiga skulder		7 255 230	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 615 908	9 065 862
Leverantörsskulder		74 436	77 849
Aktuella skatteskulder		6 276	4 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	215 581	220 033
Summa kortfristiga skulder		1 912 201	9 368 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 911 422	10 184 582

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	236 308	344 213
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, avskrivningar	279 650	279 650
Erhållen ränta	211	1 399
Erlagd ränta	-308 532	-413 420
Betald inkomstskatt	1 442	1 107

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

209 079 212 949

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	12 102	-13 055
Förändring av kortfristiga fordringar	26 367	53 356
Förändring av leverantörsskulder	-3 413	-26 075
Förändring av kortfristiga skulder	-4 453	6 369

Kassaflöde från den löpande verksamheten

239 682 233 544

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-194 724	-194 724
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-194 724 -194 724

Årets kassaflöde

44 958 38 820

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	595 360	556 540
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

640 318 595 360

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme	50 år
Tak	30 år
Fasad	35 år
Fönster	20 år
Hiss	20 år
VA/värme	20 år
Markanläggningar	30 år
Inventarier	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Avgifter bostadsrättslägenheter	1 308 485	1 371 155
Hysesbortfall bostäder	-480	0
Hyra lokaler	49 391	64 834
Vidarefakturerad fastighetsskatt	6 225	8 300
Balkongtillägg	9 504	9 504
Kabel-TV	72 120	61 020
	1 445 245	1 514 813

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Överlåtelse och pantavgifter	17 934	11 176
2:a-handsavgift bostad	6 370	5 530
Övriga offentliga bidrag	3 996	0
Vidarefakturerade kostnader	7 623	1 711
Övriga intäkter	58	30 316
	35 981	48 733

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl avtal	33 756	33 510
Fastighetskötsel utöver avtal	4 776	5 888
Städning enligt avtal	21 060	24 460
Snöröjning	16 375	52 376
Entre-mattor	2 253	2 024
Sotning	8 788	0
Hiss-tillsyn enligt avtal	4 977	7 612
Funktionskontroll och serviceavtal	14 753	0
Anticimex avloppsfälla	27 216	39 046
Förbrukningsmaterial	5 936	28 771
Utlägg fastighet för vidarefakturerings	7 622	15 328
Summa	147 512	209 015
Reparationer och underhåll		
Bygg/rep allmän inv.	19 146	23 456
Lås och nycklar	0	371
Bygg/rep allmän utv.	0	27 026
Tomtmark och plantering	7 525	449
Summa	26 671	51 302
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie fastighet	49 253	47 281
Fastighetsskatt	55 038	52 310
Kabel-TV	26 552	25 560
Bredbandskostnader	47 520	47 520
Summa	178 363	172 671
Taxebundna kostnader		
El	60 748	40 577
Fjärrvärme	239 995	237 168
Vatten och avlopp	86 408	48 641
Sophämtning	57 395	50 055
Återvinning och övrigt avfall	9 435	6 681
Summa	453 981	383 122
Totalt	806 527	816 110

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga externa kostnader		
Revisionskostnad	8 438	8 438
Förvaltningsarvoden fastigheten	97 380	95 970
Konsultarvoden	20 000	0
Övriga kostnader	32 923	19 165
	158 741	123 573

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 442 245	12 442 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 442 245	12 442 245
Ingående avskrivningar	-3 027 744	-2 748 094
Årets avskrivningar	-279 650	-279 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 307 394	-3 027 744
Utgående redovisat värde	9 134 851	9 414 501
Taxeringsvärden byggnader	21 909 000	17 450 000
Taxeringsvärden mark	41 540 000	45 580 000
	63 449 000	63 030 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 445	50 445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 445	50 445
Ingående avskrivningar	-50 445	-50 445
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 445	-50 445
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	50 846	49 253
Fastighetsförvaltning	24 345	24 345
Bredband	11 880	11 880
Kabel- TV	6 638	6 638
Anticimex	22 166	20 383
Anticimex Brandskyddstjänst	3 108	3 391
Fastighetsskötsel	2 839	2 813
Branschorganisationer	4 520	5 020
Övrigt	1 999	0
	128 341	123 723

Not 9 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,9	2026-03-10	743 026	753 578
Stadshypotek	3,09	2026-03-30	384 132	388 084
Stadshypotek	3,21	2027-03-30	1 930 500	1 950 300
Stadshypotek	3,05	2026-03-30	488 750	493 750
Stadshypotek	2,75	2027-09-30	2 414 130	2 539 850
Stadshypotek	2,71	2027-10-30	2 910 600	2 940 300
			8 871 138	9 065 862
Kortfristig del av långfristig skuld			1 615 908	9 065 862

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	111 599	129 230
El kostnader	5 044	4 972
Fjärrvärme	31 878	32 076
Vattenförbrukning	14 200	13 166
Sophantering	9 633	7 510
Upplupen ränta banklån	27 984	33 079
Övriga kostnader	15 242	0
	215 580	220 033

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetssinveckningar	13 000 000	13 000 000
	13 000 000	13 000 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-24

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Jimmy Mittman
Ordförande

Eleonora Evgenikou
Ledamot

Linnéa Österman
Ledamot

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

David Andersson
Förtroendevald revisor
Avanta

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende