Årsredovisning 2025
Brf Trekantens Terrass

769628-5928



ryka3o7hbl-HJekp2j72Wx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Trekantens Terrass

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 6
Flerårsöversikt ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 8
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... **s. 9**

Balansräkning ..... **s. 10**

Kassaflödesanalys ..... **s. 12**

Noter ..... **s. 13**

Underskrifter ..... **s. 19**

ryka3o7hbl-HJekp2j72Wx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

ryka3o7hbI-HJekp2j72Wx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed fnns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar följande fastighet:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Talgdanken 3	2015	Stockholm

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus, innehållande 67 bostadsrätter och 1 lokal på adressen Lövholmsvägen 74 - 88 i Stockholm. Fastigheten färdigställdes år 2016 och har värdeår 2016.

Marken innehas med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 658 kvm, varav 5 299 kvm utgörs av lägenhetsyta, 302 kvm lokalyta och 1 057 kvm garageyta. Föreningen disponerar över 43 parkeringsplatser i garage, varav 16 har elbilsladdare.

Lägenhetsfördelning

24 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
22 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Föreningen har 1 uthyrd lokal med följande löptid:

Hyresgäst	*Löptid t.o.m.*
Svenska Nergy AB	2028-09-30

Föreningen har år 2017 erhållit 2 026 tkr i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokalen. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokalen sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga servitut avseende underjordiska ledningar samt gångväg för allmänheten belastar föreningens fastighet.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-05-19 och därefter påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Alexander Brantehed	Ordförande
Carl Mikael Andersson	Styrelseledamot
Ingrid Ulrika Fichtelius Beck-Friis	Styrelseledamot
Mikael Eliasson	Styrelseledamot
Björn Hagberg	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Mikael Berglund och Susanna Honnér Regnstrand.

Firmateckning

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

Revisorer

Till revisor har Sanna Lindqvist valts och till revisorssuppleant Peter Lindqvist, båda från BoRev Revision AB.

ryka3o7hbI-HJekp2j72Wx

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

2019
- Grind mot gata vid innergård
- Montage hyllor i källarutrymme
- Låsskydd

2020
- Reparation av garagedörr
- Ny låskolv i garage

2022
- Installation av dörrautomatik
- Stamspolning
- OVK

2023
- Träpanelen på entrédörrar har behandlats och bytts
- Årligt utbyte av filter
- Sanden i sandlådan har bytts ut
- Trallen på innegården har bytts ut

2024
- Årligt utbyte av filter
- Åtgärd av dörrar och låsanordningar
- Utbytte av armatur på innegården
- Ersätta larmanordningar i hissarna med anledning av nedsläckning av 2/3g näten

Planerade underhåll

Föreningen har inget underhåll planerat för kommande år.

Till framtida fastighetsunderhåll samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar. Avsättningen är beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m2 boarea och lokalarea för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Entrémattor (from 250901)	Stockholms Entrémattor AB
Entrémattor (tom 250331)	Elis Textil Service AB
Förvaltningsavtal avseende garage	Aimo Park Sweden AB
Internet och TV	Telia AB
Teknisk förvaltning	Riksbyggen

ryka3o7hbl-HJekp2j72Wx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en vinst. Resultatet är bättre i jämförelse med år 2024, där förändringen främst beror på högre intäkter. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

I juni 2025 kom en dom i Högsta förvaltningsdomstolen som möjliggjorde för föreningen att övergå till omsättningsbaserad schablonmoms i stället för schablonmoms baserat på yta. I samråd med ekonomisk förvaltare har föreningen genomfört en rättelse av momsen 6 år bakåt i tiden, vilket resulterade i en återbetalning från Skatteverket på ca 206 tkr. Framgent baseras schablonmomsen på omsättning, vilket leder till ett högre momsavdrag och lägre kostnader för föreningen.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under år 2025 ökat i jämförelse med år 2024.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

På grund av ett generellt ökat kostnadsläge och högre räntor, då lån med långa löptider och låga räntor omförhandlades till högre räntor, så fattade styrelsen beslut om att justera årsavgifterna 2025-02-01 med 4 %. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Förändringar i avtal

Föreningen har under räkenskapsåret bytt leverantör för skötseln av entrémattor.

Underhåll och reparationer

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 217 tkr och planerat underhåll för 93 tkr.

En del av de åtgärder som genomförts under året är följande:

- Montering av temperaturgivare i varje lägenhet för styrning och övervakning
- Byte av varmvattenmätare

Vidare har styrelsen verkat för tekniska förbättringar av fastigheten i samband med att befintliga system för varmvatten- och värmeövervakning behövt bytas ut på grund av utfasning av mobila 2g- och 3g-näten. Bytet genomfördes i slutet av 2025 och ett förbättrat system för övervakning och styrning av värme och varmvatten installerades. Detta beräknas ge minskade kostnader på sikt.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under år 2025 tagit mer kontroll över uthyrningen av parkeringsplatser för att öka uthyrningsgraden, vilket har resulterat i ökad uthyrning och minimal kö till parkeringsplatser.

ryka3o7hbl-HJekp2j72Wx

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 120 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

ryka3o7hbl-HJekp2j72Wx

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 977 922	5 754 155	5 500 715	5 382 215
Resultat efter fin. poster	130 221	52 294	566 410	170 403
Soliditet (%)	81	81	80	80
Yttre fond	590 822	549 416	527 366	739 156
Taxeringsvärde	274 287 000	294 924 000	294 924 000	294 924 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	805	779	738	733
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,1	71,7	69,7	72,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 641	12 842	13 127	13 378
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 061	10 221	10 447	10 647
Sparande / kvm totalyta, kr	247	272	348	322
Elkostnad / kvm totalyta, kr	43	37	47	50
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	69	67	58	45
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	29	23	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	144	133	128	113
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	1,83	1,14	1,18
Räntekänslighet (%)	15,70	16,49	17,79	18,26

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för vatten (totalt 86 436 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

ryka3o7hbl-HJekp2j72Wx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	171 618 000	-	-	171 618 000
Upplåtelseavgifter	114 007 000	-	-	114 007 000
Fond, yttre underhåll	549 416	-	41 406	590 822
Balanserat resultat	3 232 016	52 294	-41 406	3 242 904
Årets resultat	52 294	-52 294	130 221	130 221
Eget kapital	**289 458 726**	**0**	**130 221**	**289 588 947**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 242 904
Årets resultat	130 221
Totalt	**3 373 125**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	199 740
Att från yttre fond i anspråk ta	-92 666
Balanseras i ny räkning	3 266 051
	3 373 125

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

ryka3o7hbl-HJekp2j72Wx

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 977 922	5 754 155
Övriga rörelseintäkter	3	21 384	4 519
Summa rörelseintäkter		**5 999 307**	**5 758 674**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 506 357	-2 504 961
Övriga externa kostnader	9	39 445	-185 070
Personalkostnader	10	-155 600	-154 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 598 904	-1 602 120
Övriga rörelsekostnader		-31 302	0
Summa rörelsekostnader		**-4 252 718**	**-4 446 701**
RÖRELSERESULTAT		**1 746 589**	**1 311 972**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 361	-21
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 624 729	-1 259 657
Summa finansiella poster		**-1 616 368**	**-1 259 678**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**130 221**	**52 294**
ÅRETS RESULTAT		**130 221**	**52 294**

ryka3o7hbl-HJekp2j72Wx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	354 482 782	356 033 626
Maskiner och inventarier	13	196 372	244 432
Summa materiella anläggningstillgångar		**354 679 154**	**356 278 058**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**354 679 154**	**356 278 058**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 239	16 422
Övriga fordringar	14	14 522	20 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	320 893	304 789
Summa kortfristiga fordringar		**360 654**	**341 755**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 757 521	1 780 444
Summa kassa och bank		**2 757 521**	**1 780 444**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 118 175**	**2 122 199**
SUMMA TILLGÅNGAR		**357 797 328**	**358 400 257**

ryka3o7hbl-HJekp2j72Wx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		285 625 000	285 625 000
Fond för yttre underhåll		590 822	549 416
Summa bundet eget kapital		**286 215 822**	**286 174 416**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 242 904	3 232 016
Årets resultat		130 221	52 294
Summa fritt eget kapital		**3 373 125**	**3 284 310**
SUMMA EGET KAPITAL		**289 588 947**	**289 458 726**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	34 502 500	32 127 500
Summa långfristiga skulder		**34 502 500**	**32 127 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 482 500	35 922 500
Leverantörsskulder		295 803	88 832
Skatteskulder		12 727	11 344
Övriga kortfristiga skulder		14 262	58 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	900 590	733 062
Summa kortfristiga skulder		**33 705 882**	**36 814 031**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**357 797 328**	**358 400 257**

ryka3o7hbl-HJekp2j72Wx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 746 589**	**1 311 972**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 598 904	1 602 120
	3 345 493	**2 914 092**
Erhållen ränta	8 361	-21
Erlagd ränta	-1 490 234	-1 285 852
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 863 620**	**1 628 219**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 899	11 984
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	197 356	-60 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 042 077**	**1 579 293**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	48 246
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**48 246**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 065 000	-1 508 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 065 000**	**-1 508 750**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**977 077**	**118 789**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 780 444**	**1 661 654**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 757 521**	**1 780 444**

ryka3o7hbl-HJekp2j72Wx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

ryka3o7hbl-HJekp2j72Wx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 004 329	3 863 352
Hyresintäkter, lokaler	832 172	815 820
Hyresintäkter, garage	733 894	705 367
Fastighetsskatt lokaler	89 437	53 952
TV/Bredband	176 880	176 880
Varmvattenförbrukning	85 093	82 833
Elförbrukning laddstolpar	37 172	28 635
Övriga intäkter	460	0
Pant- och överlåtelseavgifter	18 485	27 316
Summa	**5 977 922**	**5 754 155**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	2 890	0
Övriga intäkter	15 665	2
Försäkringsersättning	2 829	4 517
Summa	**21 384**	**4 519**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	2 890	0
Larm och bevakning	13 461	12 489
Teknisk förvaltning	327 300	358 467
Besiktning och service	209 860	197 426
Brandskydd	11 595	8 007
Parkeringstjänster	64 051	61 398
Yttre skötsel	17 842	15 744
Vinterunderhåll	15 018	46 135
Entrémattor	29 552	45 762
Summa	**691 568**	**745 428**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	216 470	159 377
Reparation skadegörelse	690	0
Reparation försäkringskada	0	4 518
Summa	**217 160**	**163 895**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll installationer	92 666	80 432
Planerat underhåll hissar	0	77 901
Summa	**92 666**	**158 334**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	287 706	247 789
Uppvärmning	456 567	445 033
Vatten	217 735	195 730
Sophämtning	108 081	103 580
Summa	**1 070 089**	**992 131**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	96 165	90 720
Avtal skadedjursbekämpning	16 669	17 145
Självrisker	0	28 600
Serviceavtal mättjänster	9 024	8 885
TV/Bredband	190 146	190 583
Fastighetsskatt	122 870	109 240
Summa	**434 874**	**445 173**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	0	6 089
Förbrukningsmaterial	7 407	4 084
Porttelefon	10 994	9 862
Revisionsarvoden	21 000	21 000
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	14 919	11 681
Ekonomisk förvaltning	85 103	87 106
Pant- och överlåtelsekostnad	18 485	27 316
Övriga förvaltningskostnader	900	4 600
Bankkostnader	4 890	4 167
Tillsynsavgifter Myndigheter	2 900	9 165
Återvunnen moms	-206 044	0
Summa	**-39 445**	**185 070**

ryka3o7hbl-HJekp2j72Wx

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	118 400	117 600
Sociala avgifter	37 200	36 950
Summa	**155 600**	**154 550**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 624 982	1 259 649
Övriga räntekostnader	-253	8
Summa	**1 624 729**	**1 259 657**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	368 058 000	368 058 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**368 058 000**	**368 058 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 024 374	-10 473 530
Årets avskrivning	-1 550 844	-1 550 844
Utgående ackumulerad avskrivning	**-13 575 218**	**-12 024 374**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**354 482 782**	**356 033 626**
I utgående restvärde ingår mark med	*181 208 640*	*181 208 640*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	178 600 000	185 200 000
Taxeringsvärde mark	95 687 000	109 724 000
Summa	**274 287 000**	**294 924 000**

ryka3o7hbl-HJekp2j72Wx

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	464 561	512 807
Bidrag från Naturvårdsverket	0	-48 246
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**464 561**	**464 561**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-220 129	-168 853
Årets avskrivning	-48 060	-51 276
Utgående ackumulerad avskrivning	**-268 189**	**-220 129**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**196 372**	**244 432**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 112	12 841
Skattefordringar	0	6 270
Övriga fordringar	4 410	1 433
Summa	**14 522**	**20 544**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217 691	204 829
Försäkringspremier	49 482	46 683
TV/Bredband	31 689	31 790
Ekonomisk förvaltning	22 031	21 487
Summa	**320 893**	**304 789**

ryka3o7hbl-HJekp2j72Wx

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-30	3,73 %	15 176 250	16 241 250
Stadshypotek AB	2029-03-01	2,82 %	17 306 250	17 306 250
Stadshypotek AB	2030-03-01	2,91 %	17 196 250	17 196 250
Stadshypotek AB	2026-03-01	0,79 %	17 306 250	17 306 250
Summa			**66 985 000**	**68 050 000**
Varav kortfristig del			32 482 500	35 922 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 885 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 678	37 030
El	32 065	33 773
Uppvärmning	57 654	46 021
Utgiftsräntor	141 519	7 024
Vatten	39 418	35 618
Styrelsearvoden och sociala avgifter	120 775	119 724
Sophantering	17 886	15 418
Förutbetalda avgifter/hyror	427 223	410 238
Beräknat revisionsarvode	29 372	28 216
Summa	**900 590**	**733 062**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	82 500 000	82 500 000

ryka3o7hbl-HJekp2j72Wx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Stockholms kommun

Alexander Brantehed
Ordförande

Carl Mikael Andersson
Styrelseledamot

Ingrid Ulrika Fichtelius Beck-Friis
Styrelseledamot

Mikael Eliasson
Styrelseledamot

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

Borev Revision AB
Peter Lindqvist
Revisorssuppleant

ryka3o7hbl-HJekp2j72Wx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
14.04.2026 20:49

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 08.04.2026 12:23

DOCUMENT ID:
HJekp2j72Wx

ENVELOPE ID:
ryka3o7hbl-HJekp2j72Wx

DOCUMENT NAME:
Brf Trekantens Terrass, 769628-5928 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
158ce02a2d915e2aff3620e78fa10dfed1438dd9c5c55258a12fc1f9dec632639c245e5984912d9141dac368252909404cecd115a7a67a56afb34caec2403e87

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trekantens Terrass, org.nr 769628-5928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trekantens Terrass för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 31 december 2025 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.

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 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.

rJ16hiQ3WI-HyM162jX3ZI

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 Trekantens Terrass för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025-05-19 i enlighet med 6 kap. 23 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar. Min signerade revisionsberättelse daterad 2025-05-12 (7 dagar).

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor

rJ16hiQ3WI-HyM162jX3ZI

SEALED BY Verified RJ16HIQ3WL-HYM162JX3ZL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
14.04.2026 20:49

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 08.04.2026 12:23

DOCUMENT ID:
HyM162jX3Zl

ENVELOPE ID:
rJ16hiQ3Wl-HyM162jX3Zl

DOCUMENT NAME:
Brf Trekantens Terrass -RB -2025.pdf
2 pages

SHA-512:
d0589f4fcafcabd59002797e2a6726cc38e5fe587bf5049
474643acfd21b348c964dcef9a50838346ec26a82931a3
69b3c207087dbe2689dba18c9c2e960b781

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	14.04.2026 20:49	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	14.04.2026 20:48	Low	IP: 81.230.112.101

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed