



Välkommen till årsredovisningen för Brf Treudden i Västerås

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. 3 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 16 |

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Västerås.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|----------|
| Poseidon 2 | 2021 | Västerås |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2022 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 156 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 156 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Rickard Ek | Ordförande |
| Magnus Håkan Karlsson | Styrelseledamot |
| Svea Birgitta Lie | Styrelseledamot |

Valberedning

Torsten Dillot

Firmateckning

Firman Tecknas av styrelsen

Revisorer

Simon Arnelund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

| | |
|--|------------------|
| Demontering/återmontering av förrådsdörr samt karm | Montageteknik |
| Demontering/återmontering dörrautomatik på förrådsdörr | Assa Abloy |
| Inglasning av balkong och uterum | Balkongrutan |
| Undersökning ev fukt/vattenskada | Anticimex |
| Utrivning golv ev fukt/vattenskada | Veteranpoolen AB |

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i SFF Poseidon, med en andel på 31%.

Samfälligheten förvaltar garage, Snöröjning underhåll innergård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omtecknande av lån vilket gav föreningen en väsentligt lägre räntenivå. På grund av kommande lagkrav så var föreningen tvungen att göra om bokföring från K2 till K3

Förändringar i avtal

Förändring av avgift för överlåtande av bostadsrätt enligt den omröstning som gjordes på årsstämman 2024 samt 2025

Övriga uppgifter

Föreningens ekonomi har stärkts under året på ett positivt sätt vilket ledde till att styrelsen valde att anpassa avgiften mer enligt den ursprungliga ekonomiska planen. Detta ledde till att vi valde att sänka avgiften för de boende med 15%. Styrelsen ser att vi fortsatt framåt kommer ha en positiv utveckling ekonomiskt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 656 677 | 2 502 159 | -2 295 792 | 274 411 |
| Resultat efter fin. poster | -202 075 | -611 290 | -512 727 | -2 888 405 |
| Soliditet (%) | 70 | 69 | 69 | 67 |
| Yttre fond | 324 360 | 237 800 | 151 240 | 64 680 |
| Taxeringsvärde | 75 400 000 | 70 000 000 | 70 000 000 | 33 800 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 149 | 1 141 | 1 060 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,6 | 98,3 | 96,1 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 14 775 | 14 869 | 14 944 | 15 000 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 14 775 | 14 869 | 14 944 | 15 000 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 408 | 77 | 63 | - |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 55 | 66 | 91 | 13 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 94 | 101 | 72 | 8 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 32 | 31 | 22 | - |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 182 | 199 | 186 | 21 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,33 | 4,45 | 4,29 | - |
| Räntekänslighet (%) | 11,87 | 14,22 | 14,10 | - |

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 el och vatten (totalt 191 238 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Den förlust som redovisar är förlust efter avskrivningar vilket beror på övergång från K2 till K3. Vilket vida översteg det förväntade värdet. Avskrivningarna ökade med 448000 på grund av en förändring i redovisningen.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 56 056 000 | - | - | 56 056 000 |
| Upplåtelseavgifter | 21 764 000 | - | - | 21 764 000 |
| Fond, yttre underhåll | 237 800 | - | 86 560 | 324 360 |
| Balanserat resultat | -3 638 932 | -611 290 | -86 560 | -4 336 782 |
| Årets resultat | -611 290 | 611 290 | -214 301 | -214 301 |
| Eget kapital | 73 807 578 | 0 | -214 301 | 73 593 277 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 250 222 |
| Årets resultat | -214 301 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -86 560 |
| Totalt | -4 551 083 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -4 551 083 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 656 677 | 2 502 159 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 18 793 | 5 838 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 675 470 | 2 507 997 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -880 738 | -899 756 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -118 131 | -101 200 |
| Personalkostnader | 9 | -40 448 | -39 424 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 094 352 | -646 451 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 133 669 | -1 686 831 |
| RÖRELSERESULTAT | | 541 801 | 821 165 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 718 | 1 298 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -744 593 | -1 433 754 |
| Summa finansiella poster | | -743 875 | -1 432 456 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -202 075 | -611 290 |
| Skatt | | -12 226 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | -214 301 | -611 290 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 16 | 104 931 431 | 106 025 783 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 104 931 431 | 106 025 783 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 104 931 431 | 106 025 783 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 13 579 | 43 282 |
| Övriga fordringar | 12 | 732 339 | 291 390 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 123 787 | 92 578 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 869 705 | 427 250 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 869 705 | 427 250 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 105 801 136 | 106 453 033 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 77 820 000 | 77 820 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 324 360 | 237 800 |
| Summa bundet eget kapital | | 78 144 360 | 78 057 800 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -4 336 782 | -3 638 932 |
| Årets resultat | | -214 301 | -611 290 |
| Summa ansamlad förlust | | -4 551 083 | -4 250 222 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 73 593 277 | 73 807 578 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 16 | 10 456 865 | 21 419 056 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 456 865 | 21 419 056 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 16 | 21 398 843 | 10 638 782 |
| Leverantörsskulder | | 97 330 | 297 139 |
| Skatteskulder | | 12 226 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 17 405 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 242 595 | 273 073 |
| Summa kortfristiga skulder | | 21 750 994 | 11 226 399 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 105 801 136 | 106 453 033 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 541 801 | 821 165 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 094 352 | 646 451 |
| | 1 636 153 | 1 467 617 |
| Erhållen ränta | 718 | 1 298 |
| Erlagd ränta | -746 749 | -1 782 996 |
| Betald inkomstskatt | -12 226 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 877 895 | -314 082 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -1 968 | 35 871 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -233 310 | 185 954 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 642 617 | -92 257 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -202 130 | -161 704 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -202 130 | -161 704 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 440 487 | -253 961 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 290 579 | 544 540 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 731 066 | 290 579 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Treudden i Västerås är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

| | |
|---------------------|--------|
| Stomme och grund | 0,84 % |
| Yttertak | 3,27 % |
| Fasader | 2,45 % |
| Balkonger | 1,64 % |
| Fönster | 1,64 % |
| Stamledningar VA | 1,96 % |
| Stamledningar Värme | 1,23 % |
| Styr & övervakning | 3,93 % |
| Ventilation | 3,27 % |
| El | 1,96 % |
| Hissar | 2,81 % |

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 239 320 | 2 239 320 |
| Hysesintäkter garage | 169 800 | 1 100 |
| Bredband | 60 840 | 60 840 |
| Varmvatten, moms | 35 024 | 30 688 |
| El, moms | 142 258 | 129 329 |
| Elintäkter laddstolpe | 0 | 7 596 |
| Påminnelseavgift | 60 | 60 |
| Dröjsmålsränta | 0 | 922 |
| Pantsättningsavgift | 2 910 | 573 |
| Överlåtelseavgift | 1 470 | 1 313 |
| Administrativ avgift | 588 | 196 |
| Andrahandsuthyrning | 4 410 | 8 124 |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 0 | 22 100 |
| Öres- och kronutjämning | -3 | -2 |
| Summa | 2 656 677 | 2 502 159 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-----------------|---------------|--------------|
| Övriga intäkter | 18 793 | 5 838 |
| Summa | 18 793 | 5 838 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 50 175 | 71 193 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0 | 821 |
| Städning enligt avtal | 46 718 | 46 628 |
| Städning utöver avtal | 1 188 | 0 |
| Besiktningar | 5 500 | 0 |
| Hissbesiktning | 5 588 | 5 384 |
| Gårdkostnader | 0 | 673 |
| Garage/parkering | 197 508 | 0 |
| Serviceavtal | 30 714 | 28 522 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 19 |
| Summa | 337 391 | 153 240 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Dörrar och lås/porttele | 938 | 6 249 |
| Elinstallationer | 10 738 | 0 |
| Hissar | 3 217 | 6 010 |
| Garage/parkering | 0 | 4 838 |
| Summa | 14 893 | 17 097 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| El | 118 581 | 142 561 |
| Uppvärmning | 203 207 | 218 662 |
| Vatten | 69 890 | 67 222 |
| Summa | 391 678 | 428 445 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 29 427 | 27 372 |
| Bredband | 55 770 | 60 840 |
| Samfällighetsavgifter | 51 579 | 212 762 |
| Summa | 136 776 | 300 974 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 738 | 0 |
| Tele- och datakommunikation | 5 009 | 1 993 |
| Övriga förluster | 27 625 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 20 500 | 37 875 |
| Styrelseomkostnader | 800 | 0 |
| Fritids och trivselkostnader | 0 | 90 |
| Föreningskostnader | 1 593 | 1 288 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 49 442 | 47 433 |
| Överlåtelsekostnad | 2 058 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 2 646 | 3 440 |
| Administration | 2 052 | 2 206 |
| Konsultkostnader | 5 668 | 6 875 |
| Summa | 118 131 | 101 200 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 30 780 | 30 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 9 668 | 9 424 |
| Summa | 40 448 | 39 424 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 744 593 | 1 431 337 |
| Dröjsmålsränta | 0 | 201 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0 | 2 216 |
| Summa | 744 593 | 1 433 754 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 107 428 441 | 107 428 441 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 107 428 441 | 107 428 441 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -1 402 658 | -756 207 |
| Årets avskrivning | -1 094 352 | -646 451 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 497 010 | -1 402 658 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 104 931 431 | 106 025 783 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>29 647 128</i> | <i>29 647 128</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 61 000 000 | 56 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 14 400 000 | 14 000 000 |
| Summa | 75 400 000 | 70 000 000 |

| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 1 273 | 811 |
| Transaktionskonto | 405 360 | 289 292 |
| Borgo räntekonto | 325 706 | 1 287 |
| Summa | 732 339 | 291 390 |

| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 81 961 | 69 667 |
| Förutbet försäkr premier | 22 684 | 21 811 |
| Förutbet bredband | 5 070 | 0 |
| Upplupna intäkter | 14 072 | 1 100 |
| Summa | 123 787 | 92 578 |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Danske Bank | Löst lån | | 0 | 10 638 782 |
| Danske Bank | 2026-12-30 | 2,40 % | 10 537 717 | 10 780 274 |
| Danske Bank | 2027-12-30 | 2,49 % | 10 537 717 | 10 638 782 |
| Danske Bank | 2026-12-30 | 2,50 % | 10 780 274 | |
| Summa | | | 31 855 708 | 32 057 838 |
| Varav kortfristig del | | | 21 398 843 | 10 638 782 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 047 188 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader | 419 | 143 |
| Uppl kostn el | 13 383 | 14 879 |
| Uppl kostnad Värme | 21 800 | 22 682 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 20 000 | 19 000 |
| Uppl kostn räntor | 2 171 | 4 327 |
| Uppl kostn vatten | 5 845 | 6 062 |
| Förutbet hyror/avgifter | 178 977 | 205 980 |
| Summa | 242 595 | 273 073 |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 32 460 000 | 32 460 000 |

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Västerås

Magnus Håkan Karlsson
Styrelseledamot

Rickard Ek
Ordförande

Svea Birgitta Lie
Styrelseledamot

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

Simon Arnelund
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 11:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 08:29

DOCUMENT ID:

HJ_PVQf3Wg

ENVELOPE ID:

SydwEQz3-I-HJ_PVQf3Wg

DOCUMENT NAME:

Brf Treudden i Västerås, 769631-9917 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

6120384c3607a58336d8ac003a5dcaee47f00c1512cbcdfe1baa02e233876b21ad69e406fb2ad3510785cd54530efee4fc25b8925f4bd7d7c61feda47c4d02a3

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

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Magnus Håkan Karlsson magnus.h.karlsson46@gmail.com |  Signed Authenticated | 07.04.2026 09:03 07.04.2026 08:56 | eID Low | Swedish BankID IP: 81.224.107.60 |
| 2. Svea Birgitta Lie birgitta.lie@telia.com |  Signed Authenticated | 07.04.2026 16:13 07.04.2026 15:45 | eID Low | Swedish BankID IP: 81.229.106.164 |
| 3. RICKARD EK johanrickard.ek@gmail.com |  Signed Authenticated | 08.04.2026 11:16 08.04.2026 11:15 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.226.108.15 |
| 4. Simon Olov Arnelund simon.arnelund@borevison.se |  Signed Authenticated | 10.04.2026 11:54 10.04.2026 11:50 | eID Low | Swedish BankID IP: 5.150.242.106 |

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Treudden i Västerås, org.nr. 769631-9917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Treudden i Västerås för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Treudden i Västerås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 11:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 08:29

DOCUMENT ID:

rkKD4QGnbg

ENVELOPE ID:

SJ_DEXfn-e-rkKD4QGnbg

DOCUMENT NAME:

Treudden RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

476b2c038521cb14f7962e4519b53b3e9b577038706ad
ed36bf96003b8da7c909cb6417b1210a4f062f878354d3
7a6313f8b86d5d2e778563f7455ccb0273f56

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|----------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Simon Olov Arnelund | Signed | 10.04.2026 11:54 | eID | Swedish BankID |
| simon.arnelund@borevisi on.se | Authenticated | 10.04.2026 11:50 | Low | IP: 5.150.242.106 |

* 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

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

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