

Årsredovisning 2025

Brf Trivselhem nr 102

716408-9406



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trivselhem nr 102

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

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

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2007-12-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ingemar 12	1980	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 451 kvm och 1 lokal om 143 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 061 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marc Brattström	Styrelseledamot
Jan Eklöf	Ordförande
Samir Ghaddab	Styrelseledamot
Mats Liss	Styrelseledamot, Kassör
Tommy Lundqvist	Styrelseledamot
Martin Modig	Styrelseledamot, Sekreterare
Göran Sjödin	Styrelseledamot

Valberedning

Sara Graah-Hagelbäck

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

Revisorer

Ola Nilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 1982** ● V/A-stammar och elstigar bytta.
- 1995** ● Grundförstärkning av gathuset.
- 2005** ● Trapphus målades om.
- 2006** ● Nya tvättmaskiner i tvättstugan.
- 2009** ● Taket målades och tätades
- 2011** ● Ny fjärrvärmeanläggning.
● Installering av fiber bredband (Telia)
- 2014-2015** ● Tak (gathus)-, fönster- och fasadrenovering.
- 2016** ● Tvättstuga, nytt torkskåp och torktumlare.
- 2017** ● Renovering av ingång till gårdshus
- 2020** ● Nytt låssystem.
- 2021** ● Gårdshustak.
- 2022** ● Tvättstuga byte tvättmaskiner och uppfräschning av ytskikt.
- 2022-2023** ● Garage installation av elbilsladdare
- 2024** ● Underhåll av lokal som uthyres till förskola.
- 2025** ● Utbyte belysning till LED i garage och delar av fastigheten.

Planerade underhåll

- 2027** ● Hiss uppfräschning
- 2028** ● Målningsarbeten

Avtal med leverantörer

Bredband och TV.	Telia
Ekonomisk och teknisk förvaltning.	NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen visar ett negativt nettoresultat på 457 000 kr år 2025.

Resultatet har påverkats negativt av två fukt relaterade skador på tillsammans c. 600 000 kr. Den skada som uppkom under 2024 i A-uppgången påverkade även resultatet för 2025. Föreningen har nått uppgörelse med det tidigare försäkringsbolaget Brandkontoret efter en tvist angående skadan i A-porten. Utöver det drabbades föreningen av en fuktskada i C-porten efter att tätskiktet i ett badrum fallerat, vilket inte täcktes av försäkring. Föreningen har också haft kostnader för underhåll och reparation av den lokal som hyrs ut till Amadeus förskolor.

När det gäller underhåll har LED baserad belysning installerats i garage och delar av fastigheten.

Föreningen har genomfört en obligatorisk ventilationskontroll OVK som beräknas bli godkänd efter åtgärder.

Föreningens skuldsättning har ökat något under 2025, men är fortsatt relativt låg och avgifterna har behållits oförändrade.

Föreningen har två lån på tillsammans 7 mkr kr hos Handelsbanken till rörlig ränta. Det likviditetslån som upptogs för att täcka utlägg i samband med försäkringstvisten med Brandkontoret på 1 mkr kommer amoreras i april 2026.

Föreningen kommer att byta redovisningsstandard från K2 till K3 2026. Enligt den befintliga redovisningsstandard K2 visar budgeten för 2026 ett resultatmässigt överskott.

Styrelsen disponerar 75% av ett prisbasbelopp per år för "oförutsedda" verksamheter (oförändrat). Detta har inte behövt utnyttjas under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 195	2 126	1 961	1 745
Resultat efter fin. poster	-457	-131	159	195
Soliditet (%)	47	51	52	50
Taxeringsvärde	121 144	120 152	120 152	120 152
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	621	565	525	470
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,	55	61	65
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 855	2 447	2 447	2 447
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 286	2 282	2 282	2 434
Sparande / kvm totalyta, kr	-38	46	115	148
Energikostnad / kvm totalyta, kr	222	246	221	200
Räntekänslighet (%)	5	4	5	6

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 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.

Upplysning vid förlust

Den förlust som uppkommit under året bedöms vara tillfälligt. Resultatet har påverkats negativt av två fukt relaterade skador på tillsammans c. 600 000 kr. Den skada som uppkom under 2024 i A-uppgången påverkade även resultatet för 2025. Föreningen har nått uppgörelse med det tidigare försäkringsbolaget Brandkontoret efter en tvist angående skadan i A-porten. Utöver det drabbades föreningen av en fuktskada i C-porten efter att tätskiktet i ett badrum fallerat, vilket inte täcktes av försäkring.

Föreningens räntekostnader bedöms minska genom det likviditetslån som upptogs för att täcka utlägg i samband med försäkrings tvisten med Brandkontoret på 1 mkr kommer amorteras i april 2026.

Föreningen kommer att byta redovisningsstandard från K2 till K3 2026. Enligt den befintliga redovisningsstandard K2 visar budgeten för 2026 ett resultatmässigt överskott.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	7 487	-	-	7 487
Upplåtelseavgifter	3 975	-	-	3 975
Fond, yttre underhåll	1 386	-	-327	1 059
Balkongfond	269	-	-	269
Balanserat resultat	-6 089	-131	327	-5 893
Årets resultat	-131	131	-457	-457
Eget kapital	6 897	0	-457	6 440

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 624
Årets resultat	-457
Totalt	-6 081

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	361
Att från yttre fond i anspråk ta	-66
Balanseras i ny räkning	-6 376
	-6 081

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	2 195	2 127
Övriga rörelseintäkter	3	110	400
Summa rörelseintäkter		2 305	2 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 203	-2 050
Övriga externa kostnader	9	-154	-168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-217	-217
Summa rörelsekostnader		-2 574	-2 435
RÖRELSERESULTAT		-268	92
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-203	-247
Summa finansiella poster		-189	-223
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-457	-131
ÅRETS RESULTAT		-457	-131

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	11 864	12 033
Maskiner och inventarier	12	108	156
Summa materiella anläggningstillgångar		11 972	12 189
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 972	12 189
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28	0
Övriga fordringar	13	13	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	68	452
Summa kortfristiga fordringar		109	468
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 751	787
Summa kassa och bank		1 751	787
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 860	1 255
SUMMA TILLGÅNGAR		13 832	13 444

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 462	11 462
Fond för yttre underhåll		1 059	1 386
Summa bundet eget kapital		12 521	12 848
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 624	-5 820
Årets resultat		-457	-131
Summa fritt eget kapital		-6 081	-5 951
SUMMA EGET KAPITAL		6 440	6 897
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	5 999
Summa långfristiga skulder		0	5 999
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 999	0
Leverantörsskulder		158	207
Skatteskulder		13	5
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	223	336
Summa kortfristiga skulder		7 392	548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 832	13 444

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-268	92
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	217	217
	-51	309
Erhållen ränta	8	0
Erlagd ränta	-207	-223
Erhållen utdelning	7	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-244	86
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	358	-366
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-151	77
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-36	-203
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	0	18
Upptagna lån	1 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 000	18
ÅRETS KASSAFLÖDE	964	-185
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	787	973
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 751	787

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trivselhem nr 102 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 bredband, fondavsättningar, 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 10,00 %
Okänt konto: 1230	10,00 - 20,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 450	1 384
Övriga årsavgifter	18	0
Hysesintäkter, lokaler	357	375
Hysesintäkter, p-platser	217	224
Övriga intäkter	29	38
Kabel-TV/Bredband	121	121
Intäktsreduktion	0	-14
El	3	0
Summa	2 195	2 127

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Övriga intäkter	510	0
Försäkringsersättning	-400	400
Summa	110	400

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	2	2
Städning	56	58
Besiktning och service	51	47
Trädgårdsarbete	7	0
Övrigt	22	5
Summa	138	111

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2	2
Försäkringsskador	669	0
Bostäder	0	22
Lokaler	6	163
Tvättstuga	0	2
Trapphus/port/entr	0	6
Dörrar och lås/porttele	29	8
Övriga gemensamma utrymmen	0	21
VA	10	6
Värme	10	0
Ventilation	0	24
El	2	0
Hissar	0	32
Försäkringsärende/vattenskada	202	587
Summa	930	872

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	34
Ventilation	58	0
Fasader	5	0
Garage och p-platser	61	0
Summa	124	34

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	92	77
Uppvärmning	476	488
Vatten	112	82
Sophämtning	77	68
Summa	757	715

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	0	2
Fastighetsförsäkringar	63	63
Kabel-TV	58	0
Bredband	33	0
Bredband/Kabeltv	0	131
Arvode teknisk förvaltning	2	30
Fastighetsskatt	100	92
Summa	255	318

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	36
Övriga förvaltningskostnader	113	52
Ekonomisk förvaltning	41	76
Konsultkostnader	0	4
Summa	154	168

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	202	247
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	203	247

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 125	18 085
Årets inköp	0	40
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 125	18 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 092	-5 902
Årets avskrivning	-170	-190
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 262	-6 092
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 864	12 033
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 055</i>	<i>3 055</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 790	37 624
Taxeringsvärde mark	75 354	82 528
Summa	121 144	120 152

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	459	499
Årets inköp	0	-40
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	459	459
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-303	-276
Årets avskrivning	-47	-27
Utgående ackumulerad avskrivning	-350	-303
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	108	156

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13	15
Summa	13	15

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	452
Försäkringspremier	32	0
Kabel-TV	11	0
Bredband	9	0
Förvaltning	13	0
Summa	68	452

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-02	2,55 %	5 999	
Stadshypotek	2026-01-14	2,55 %	1 000	
Summa			6 999	0
Varav kortfristig del			6 999	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 999 tkr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	121
Städning	4	0
El	10	0
Uppvärmning	65	0
Utgiftsräntor	17	21
Vatten	19	0
Förutbetalda avgifter/hyror	86	193
Summa	223	336

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Stockholm

Göran Sjödin
Styrelseledamot

Jan Eklöf
Ordförande

Marc Brattström
Styrelseledamot

Martin Modig
Styrelseledamot, Sekreterare

Mats Liss
Styrelseledamot, Kassör

Samir Ghaddab
Styrelseledamot

Tommy Lundqvist
Styrelseledamot

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

Ola Nilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 15:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.05.2026 11:43

DOCUMENT ID:

BJ-npV71kzx

ENVELOPE ID:

rk3TEXJkfl-BJ-npV71kzx

DOCUMENT NAME:

Brf Trivselhem nr 102, 716408-9406 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

c3791ec87feb13b8d6f3f7cfee0dcd10b2d540eadd65e173547351144e0c872316f9642c7c59eb25ed8780b58f26d7c22dc13f0f336979a0a53df8e53b688854

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. MARC BRATTSTRÖM marc.brattstrom@ericsson.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 12:19 11.05.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.1.79
2. MATS CHRISTER LISS info@trivselhem.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 12:20 11.05.2026 12:20	eID Low	Swedish BankID IP: 62.84.200.114
3. SAMIR GHADDAB ghaddabsamir@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 08:46 13.05.2026 08:45	eID Low	Swedish BankID IP: 216.152.98.21
4. MARTIN MODIG modig.martin@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 09:31 13.05.2026 09:25	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.43.105
5. GÖRAN SJÖDIN goran.sjodin@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 11:19 14.05.2026 11:19	eID Low	Swedish BankID IP: 178.31.106.165
6. TOMMY LUNDQVIST tommylundqvist91@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 20:58 18.05.2026 20:57	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.23.193
7. Alf Jan Eklöf jan.eklof@skedevi-light.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 14:37 19.05.2026 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.228.194
8. OLA NILSSON on@advokatfirmanolanilsson.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 15:59 19.05.2026 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.72.164

* 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

Revisionsberättelse

för Bostadsrättsföreningen Trivselhem nr 102 under verksamhetsåret
januari-december 2025

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trivselhem nr 102, org nr 716408–9406.

Undertecknad har såsom utsedd revisor för Bostadsrättsföreningen Trivselhem nr 102 granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
- disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen,
- och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Denna revisionsberättelse har signerats elektroniskt på datum som framgår av bifogad signaturlogg.

Stockholm [den dag som framgår av min elektroniska underskrift]

Ola Nilsson

Av stämman utsedd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 15:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.05.2026 11:43

DOCUMENT ID:

HyhpVQk1zg

ENVELOPE ID:

H1naNQkJMe-HyhpVQk1zg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse för Brf Trivselhem nr 102 räkenskap
sår 2025.pdf

1 page

SHA-512:

35ea847e09285ef1c5043cca262c22c2d58b0358af27a5
5ec104d67bcf68042d27ef991f12e84ea22230bed691b9
1b39a3e20eee5d305599a30170d4e0ce4c0e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLA NILSSON	Signed	19.05.2026 15:32	eID	Swedish BankID
on@advokatfirmanolanils son.se	Authenticated	19.05.2026 15:29	Low	IP: 78.69.72.164

* 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