Årsredovisning

för

Brf Trummens Strand 3

769623-3423

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Trummens Strand 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Underhållsplan

Underhållsplan har upprättats av HSB 2023.

Byggnader

Två byggnader med 51 lägenheter i 5 resp 8 plan. Totalt 3 871 kvadratmeter i boyta.

Styrelse

Ordförande	Jan Mill
Ledamot	Helena Ador
Ledamot	Anette Lövgren
Ledamot	Berthil Segerlund
Ledamot	Lars Uddgård
Ledamot	Asghari Mohamadhosein
Ledamot	Kjell Andersson

Antal medlemmar

Föreningen hade 85 medlemmar 2025-12-31.

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	3 746	3 656	3 224	3 005
Resultat efter finansiella poster	-511	-340	138	129
Soliditet (%)	63,0	62,6	62,5	62,8
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 586	14 828	15 013	14 889
Sparande per kvm (kr/kvm)	145	187	284	266
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	152	139	142	172
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,0	89,4	83,7	83,3
Räntekänslighet (%)	17,7	18,4	21,7	24,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	862	845	723	648

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust
Ökade räntekostnader samt ökade avskrivningar.
Framtida höjning av årsavgiftger.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 000 000	643 000	59 042	-339 688	**103 362 354**
Disposition av föregående års resultat:			-339 688	339 688	**0**
Årets resultat				-511 434	**-511 434**
Belopp vid årets utgång	**103 000 000**	**643 000**	**-280 646**	**-511 434**	**102 850 920**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-280 646
årets förlust	-511 434
	-792 080
behandlas så att	
Avsättning underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-792 080
	-792 080

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 745 742	3 655 570
Övriga rörelseintäkter		2 700	3 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**3 748 442**	**3 659 170**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 168 073	-1 033 536
Övriga externa kostnader	4	-93 026	-90 224
Personalkostnader	5	-118 308	-118 707
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 097 459	-1 097 459
Övriga rörelsekostnader		-41 068	-43 699
Summa rörelsekostnader		**-2 517 934**	**-2 383 625**
Rörelseresultat		**1 230 508**	**1 275 545**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		221 399	200 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 963 341	-1 816 028
Summa finansiella poster		**-1 741 942**	**-1 615 233**
Resultat efter finansiella poster		**-511 434**	**-339 688**
Resultat före skatt		**-511 434**	**-339 688**
Årets resultat		**-511 434**	**-339 688**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	151 562 201	152 513 020
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 112 020	1 258 660
Summa materiella anläggningstillgångar		**152 674 221**	**153 771 680**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	9	8 784 682	8 784 682
Summa finansiella anläggningstillgångar		**8 784 682**	**8 784 682**
Summa anläggningstillgångar		**161 458 903**	**162 556 362**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		702 190	689 728
Övriga fordringar		4 007	69 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	336 732	320 063
Summa kortfristiga fordringar		**1 042 929**	**1 078 983**
Kassa och bank			
Kassa och bank		668 282	1 373 173
Summa kassa och bank		**668 282**	**1 373 173**
Summa omsättningstillgångar		**1 711 211**	**2 452 156**
SUMMA TILLGÅNGAR		**163 170 114**	**165 008 518**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 000 000	103 000 000
Fond för yttre underhåll		643 000	643 000
Summa bundet eget kapital		**103 643 000**	**103 643 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-280 646	59 042
Årets resultat		-511 434	-339 688
Summa fritt eget kapital		**-792 080**	**-280 646**
Summa eget kapital		**102 850 920**	**103 362 354**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	58 625 000	59 605 000
Summa långfristiga skulder		**58 625 000**	**59 605 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		464 000	464 000
Leverantörsskulder		91 930	148 751
Övriga skulder		5 525	7 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 132 739	1 420 991
Summa kortfristiga skulder		**1 694 194**	**2 041 164**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**163 170 114**	**165 008 518**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-511 434	-339 688
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 097 459	1 097 459
Betald skatt		45 901	-48 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**631 926**	**709 175**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-12 462	-35 793
Förändring av kortfristiga fordringar		2 615	283 217
Förändring av leverantörsskulder		-56 821	-284 586
Förändring av kortfristiga skulder		-290 149	354 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**275 109**	**1 026 217**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-980 000	-748 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-980 000**	**-748 000**
Årets kassaflöde		**-704 891**	**278 217**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 373 173	1 094 956
Likvida medel vid årets slut		**668 282**	**1 373 173**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10 år
Byggnadsinventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	3 337 308	3 271 836
Lokal och övernattningsrum	18 000	21 900
Inbetalda driftkostnader	302 052	276 867
Överlåtelseavgift	4 410	2 719
Öres- och kronutjämning	9	-3
Bredband	79 356	76 500
Försäljning el	4 607	5 751
	3 745 742	**3 655 570**

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
V/A	131 476	116 600
Fjärrvärme	244 988	232 107
El	238 184	214 275
Avfall	111 551	99 421
Fastighetsförsäkring	83 201	76 461
Telavox	0	2 835
Fastighetsskötsel	98 189	94 518
Övriga fastighetskostnader	77 868	38 203
Hisskostnader	37 424	19 764
Kostnader lokal	26 430	7 168
Bredband	81 828	79 500
Dörrar	36 934	39 944
FTX Filter	0	12 739
	1 168 073	**1 033 535**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Datakommunikation	0	6 413
Ersättningar till revisor	15 750	14 875
Redovisningstjänster	58 892	56 375
Bankkostnader	4 774	3 712
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 279	1 600
Förbrukningsinventarier	4 221	6 109
Programvaror	7 500	1 141
Föreningsavgifter, avdragsgilla	610	0
	93 026	**90 225**

Not 5 Styrelsearvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	85 724	89 544
Arbetsgivaravgifter	18 604	21 299
Arvoden som inte är lön	8 355	7 864
	112 683	**118 707**

Not 6 Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostnad fastighet	1 963 341	1 816 028
	1 963 341	**1 816 028**

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 259 625	157 259 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**157 259 625**	**157 259 625**
Ingående avskrivningar	-4 746 605	-3 795 786
Årets avskrivningar	-950 819	-950 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 697 424**	**-4 746 605**
Utgående redovisat värde	**151 562 201**	**152 513 020**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 466 400	1 466 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 466 400**	**1 466 400**
Ingående avskrivningar	-207 740	-61 100
Årets avskrivningar	-146 640	-146 640
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-354 380**	**-207 740**
Utgående redovisat värde	**1 112 020**	**1 258 660**

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 784 682	8 784 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 784 682**	**8 784 682**
Utgående redovisat värde	**8 784 682**	**8 784 682**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	77 709	75 988
Ekonomisk förvaltning	17 535	14 723
Bostadsrätterna	5 480	6 090
Connect 2IP	442	442
Wexnet	20 748	19 875
Webb Trepunktnoll	7 500	7 500
Ränteintäkter	207 318	188 871
	336 732	**313 489**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,42	2027-12-01	19 004 000	19 004 000
Stadshypotek	3,63	2025-12-01	0	20 777 000
Stadshypotek	3,72	2026-12-01	20 777 000	20 288 000
Stadshypotek	2,77	2028-12-01	19 308 000	0
Avgår kortfrisig del			-464 000	-464 000
			58 625 000	**59 605 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			464 000	464 000

Lån som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 56 769 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	81 409	398 136
Övriga upplupna kostnader	82 441	72 056
Förutbetalda intäkter	968 889	950 799
	1 132 739	**1 420 991**

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	63 304 000	63 304 000
	63 304 000	**63 304 000**

Årsredovisningen beslutades den 30 januari 2026

Växjö 2026-01-30

Jan Mill
Ordförande

Berthil Segerlund

Anette Lövgren

Helena Ador

Lars Uddgård

Asghari Mohamashosein

Kjell Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 januari 2026

Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Mirjana Juric-Ahmetovic
Revisor

LUMINOR REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trummens Strand 3, org.nr 769623-3423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trummens Strand 3 för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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
Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

LUMINOR REVISION

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trummens Strand 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 30 januari 2026

Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Mirjana Juric-Ahmetovic
Förtroendevald revisor