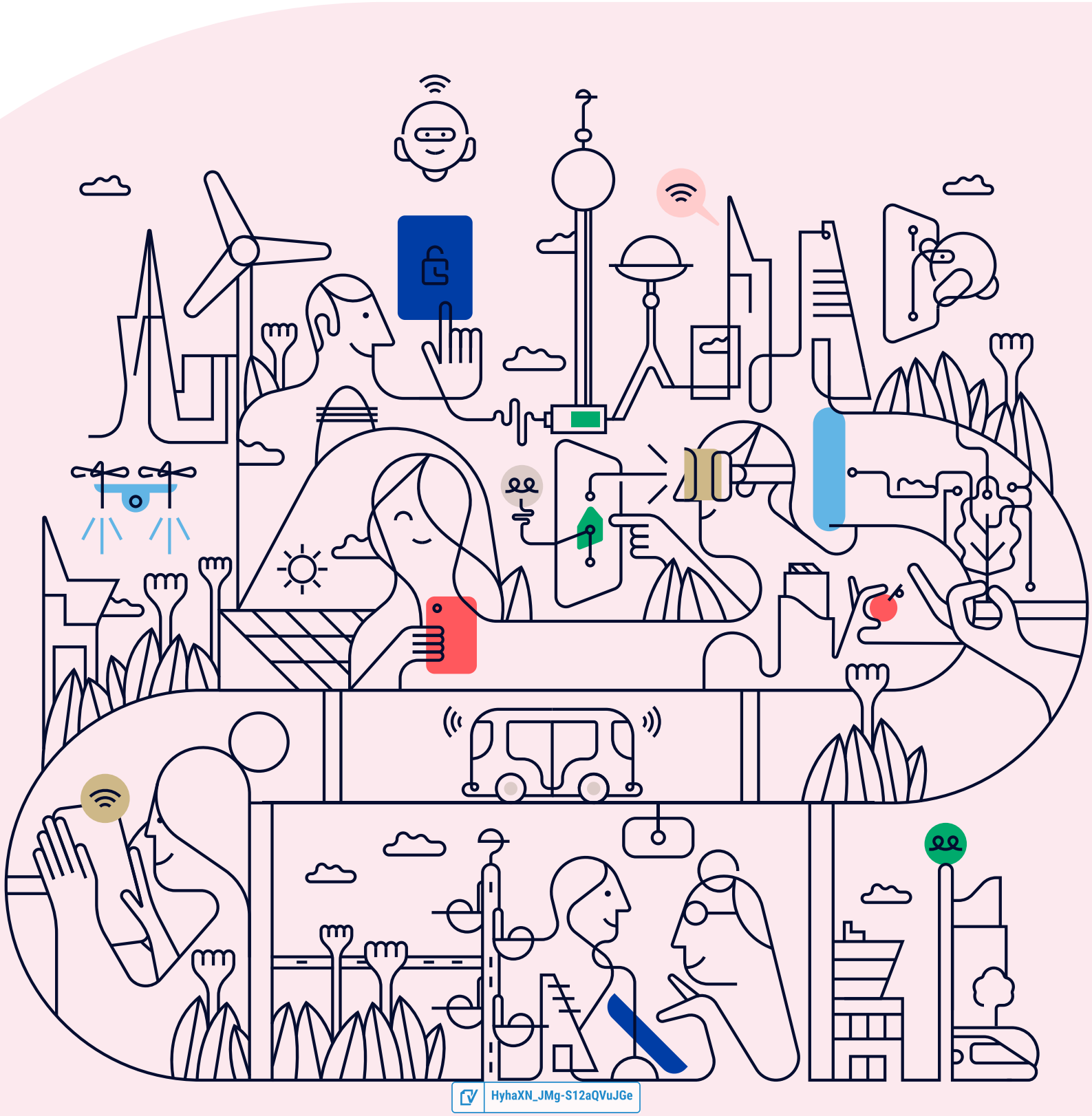
# 2025
Årsredovisning

Brf Taernan



HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Taernan

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. 5
Flerårsöversikt ..... 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**

HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

# 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.

HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-08 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 |
|---|---|---|
| Lorensberg 59:7 | | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 655 kvm och 1 lokal om 123 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 778 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Jörgen Johansson | Ordförande/kassör |
| Eva Rasmusson | Kassör |
| Anneli Johansson | Styrelseledamot |
| Ulf Peter Bertil Arvidsson | Styrelseledamot |
| Helene Karatas | Suppleant |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

| | | |
|---|---|---|
| Robin Vesterberg | Auktoriserad revisor | BDO Göteborg AB |

HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

### Utförda historiska underhåll

**2007**
- Omputsning av fasad - Genomfrört under 2007
- Nyinstallation hiss - Genomförd under 2007
- Renovering av balkonger - Genomfört under 2007
- Omläggning av tak - Genofört under 2007

**2010**
- Stenläggning i port - Genomförd under 2009/2010

**2011-2012**
- Rörstambyte - har genomförts på halva fastigheten
- Elstambyte - har genomförts på halva fastigheten

**2013**
- genomgång fönsterstatus - klart
- genomgång VVS - klart
- förstudie grundförstärkning - klart
- renovering hiss - genomfört 2013

**2014**
- Byte t säkerhetsdörrar - klart
- Målning samtliga fönster - klart
- Renovering fönster - klart
- projektering grundpålning - klart
- Rengöring, renovering fasad gata - klart
- Ommålning fasad gård - klart

**2014-2015**
- Felsökning VVS - klart

**2015**
- Förstärkning takbjälkar källaren - klart
- Åtgärdat fuktskada källartak - klart
- Åtgärdat fuktskador källare - klart
- Borttagning golvförhöjning källaren - klart
- Laga underminering källargolv - klart
- OVK mätning - klart, åtgärder återstår
- Grundpålning/förstärkning hela fastigheten - klart
- Ny/kompletterande belysning vån. 5 & källaren - klart
- Ytläggning rör källaren - klart
- Viss asbestsanering källare - klart
- Nytt golv källare - klart
- Renovering källare - klart
- Nya förråd - klart

HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

**2015**
- Nya VVS rör källaren - klart
- Totalrenovering butikslokalen - klart
- Ny el/armatur källare - klart
- Renoverad brunn gården - klart
- Åtgärdat fuktskador kallmuren på gården - klart
- Pumpbyte i pannrummet - klart

**2016**
- Byte hissvajrar - klart
- Renovering ytterdörr VIP - klart
- Rep el t gårdshus - klart
- Stambyte Broströms - klart

**2017**
- Byte armatur delvis - klart
- Fönsterbyte hiss - klart
- Ny OVK - klart

**2018**
- Ny ytterdörr mot gatan - lokalen - klart
- Åtgärder efter OVK - Klart
- Godkänd OVK - Klart
- Åtgärdat vattenskada badrum vån. 3 - klart
- Nytt stuprör trottoar - klart

**2019**
- Spolning och slamsugning dagvattenbrunnar gården - klart
- Nya lås port och dörr lokalen/gården - klart
- Besiktning sprickor efter pålning - klart
- Ny ledstång till källaren - klart
- Klottersanering - klart

**2020**
- Tätning av vissa rökkanal (5 eldstäder) - klart
- Åtgärdat skador i 6 lägenheter, sprickbildning vägg och tak, uppstått vid grundförstärkning - klart
- Extra föreningsstämma godkände försäljning av utrymme trapphus - köksingång - klart
- Tätning av en ventilationskanal - klart
- Tätning av vissa takfönster - klart
- Utvecklat egen hemsida för brf Taernan - klart, felanmälan samt uppföljning av teknisk status skall utvecklas under 2021

**2020-2021**
- Besiktning av panncentral samt framtagen handlingsplan - klart, åtgärder återstår

**2020-2030**
- Vidareutvecklat underhållsplanen - klart

**2021**
- Besiktning av balkonger - Besiktning utförd av extern konsult.
- Nya kall- o varmvattenledningar - Förbättrad vattenförsörjning till lgh högst upp
- VVC (Varmvattencirkulation) - Förbättrad varmvattenförsörjning till alla lgh

**2022**
- Målning av lokal
- Ny Tryckstegspump - Ny tryckstegspump för att kunna förse de övre lägenheterna med högre vattenflöde

HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

**2022** Nytt återvinningsystem för sopsortering - Ny kärl och uppdaterat soprum

**2022-2023** Uppdaterat bredband i fastigheten för att kunna hantera högre hastigheter

**2025** Nytt inre ytskikt i trapphus

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2025 har en omfördelning mellan mark och byggnad gjorts utifrån 2025 års taxeringsvärde.
Denna avskrivning har återförts vilket har gett en positiv resultatpåverkan. Det positiva resultat är därmed hänförligt till denna återföring och beror inte på föreningens löpande verksamhet. Det är därför en bristande jämförbarhet mellan åren och detta pga uppdelningen mellan mark och byggnad.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 16 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 078 624 | 1 057 267 | 969 496 | 883 663 |
| Resultat efter fin. poster | 1 328 075 | -645 405 | -721 538 | -280 390 |
| Soliditet (%) | 78 | 77 | 78 | 78 |
| Yttre fond | 611 398 | 603 905 | 874 369 | 751 583 |
| Taxeringsvärde | 53 160 000 | 58 012 000 | 58 012 000 | 58 012 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 471 | 472 | 421 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 72,3 | 72,9 | 71,5 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 3 663 | 3 669 | 3 675 | 3 681 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 3 410 | 3 415 | 3 421 | 3 681 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 128 | -85 | 43 | 81 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 25 | 30 | 31 | 42 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 129 | 154 | 122 | 132 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 34 | 30 | 26 | 24 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 187 | 214 | 180 | 197 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,57 | 2,33 | 1,23 | - |
| Räntekänslighet (%) | 7,78 | 7,78 | 8,74 | - |

**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.

HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

**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.

## Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 25 665 000 | - | - | 25 665 000 |
| Fond, yttre underhåll | 603 905 | -151 987 | 159 480 | 611 398 |
| Kapitaltillskott | 0 | - | 186 343 | 186 343 |
| Balanserat resultat | -4 330 036 | -493 418 | -159 480 | -4 982 933 |
| Årets resultat | -645 405 | 645 405 | 1 328 075 | 1 328 075 |
| **Eget kapital** | **21 293 465** | **0** | **1 514 418** | **22 807 882** |

## Resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 823 454 |
| Årets resultat | 1 328 075 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -159 480 |
| **Totalt** | **-3 654 858** |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: | |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 203 125 |
| **Balanseras i ny räkning** | **-3 451 733** |

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

HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

# Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 078 624 | 1 057 267 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 0 | 13 250 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **1 078 624** | **1 070 517** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -761 155 | -974 081 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -139 085 | -260 048 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | 1 303 051 | -342 636 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **402 811** | **-1 576 765** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **1 481 435** | **-506 248** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 806 | 6 924 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -156 166 | -146 081 |
| **Summa finansiella poster** | | **-153 360** | **-139 157** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **1 328 075** | **-645 405** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **1 328 075** | **-645 405** |

HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

# Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 11, 16 | 28 483 322 | 27 180 271 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **28 483 322** | **27 180 271** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **28 483 322** | **27 180 271** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 36 953 | 4 790 |
| Övriga fordringar | 12 | 630 220 | 473 010 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 19 660 | 8 975 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **686 833** | **486 775** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **686 833** | **486 775** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **29 170 155** | **27 667 046** |

HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

# Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 25 851 343 | 25 665 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 611 398 | 603 905 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **26 462 741** | **26 268 905** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -4 982 933 | -4 330 036 |
| Årets resultat | | 1 328 075 | -645 405 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-3 654 858** | **-4 975 440** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **22 807 883** | **21 293 465** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 16 | 2 000 000 | 1 000 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **2 000 000** | **1 000 000** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 16 | 4 062 500 | 5 072 500 |
| Leverantörsskulder | | 52 194 | 47 708 |
| Skatteskulder | | 4 989 | 3 167 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 62 114 | 64 967 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 180 475 | 185 239 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **4 362 272** | **5 373 581** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **29 170 155** | **27 667 046** |

HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

# Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **1 481 435** | **-506 248** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | -1 303 051 | 342 636 |
| | **178 384** | **-163 612** |
| Erhållen ränta | 2 806 | 6 924 |
| Erlagd ränta | -155 905 | -146 502 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **25 285** | **-303 190** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -43 878 | -13 011 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -1 570 | 97 226 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **-20 163** | **-218 975** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **0** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Bundet eget kapital | 186 343 | 0 |
| Amortering av lån | -10 000 | -10 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **176 343** | **-10 000** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **156 180** | **-228 975** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **457 671** | **686 646** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **613 851** | **457 671** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Taernan 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Under året har det upptäcktes att föreningen felaktigt skrivit av sin mark. Denna avskrivning har återförts vilket har gett en positiv resultatpåverkan. Det positiva resultat är därmed hänförligt till denna återföring och beror inte på föreningens löpande verksamhet. Det är därför en bristande jämförbarhet mellan åren och detta pga uppdelningen mellan mark och byggnad.

### 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 | 0,79 - 5,00 % |

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 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

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.

HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 779 604 | 779 604 |
| Hyresintäkter lokaler | 285 564 | 257 708 |
| El | 6 000 | 5 500 |
| Dröjsmålsränta | 57 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 3 528 | 1 146 |
| Överlåtelseavgift | 2 940 | 2 746 |
| Administrativ avgift | 931 | 392 |
| Vidarefakturerade kostnader | 0 | 10 171 |
| Öres- och kronutjämning | -0 | -0 |
| **Summa** | **1 078 624** | **1 057 267** |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Försäkringsersättning | 0 | 13 013 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 237 |
| **Summa** | **0** | **13 250** |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 4 912 | 0 |
| Städning enligt avtal | 32 597 | 34 003 |
| Sotning | 0 | 4 155 |
| Hissbesiktning | 2 404 | 2 326 |
| Gemensamma utrymmen | 506 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 3 597 | 4 664 |
| Serviceavtal | 3 438 | 0 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 18 219 | 7 125 |
| **Summa** | **65 673** | **52 273** |

HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

| | | |
|---|---|---|
| Tak | -7 631 | 14 219 |
| Vattenskada | 0 | 73 266 |
| **Summa** | **46 985** | **216 826** |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Lokaler | 0 | 79 883 |
| Entr/trapphus | 203 125 | 0 |
| Källare | 0 | 53 133 |
| VVS | 0 | 18 971 |
| **Summa** | **203 125** | **151 987** |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| El | 44 154 | 52 452 |
| Uppvärmning | 228 684 | 274 297 |
| Vatten | 59 608 | 53 446 |
| Sophämtning/renhållning | 23 250 | 25 090 |
| **Summa** | **355 696** | **405 285** |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 23 448 | 33 339 |
| Självrisk | 0 | 50 000 |
| Kabel-TV | 16 216 | 17 061 |
| Fastighetsskatt | 50 012 | 47 310 |
| **Summa** | **89 676** | **147 710** |

HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Kreditupplysning | 2 213 | 963 |
| Tele- och datakommunikation | 4 979 | 1 197 |
| Juridiska åtgärder | 7 656 | 86 636 |
| Inkassokostnader | 1 585 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 28 452 | 49 735 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 3 200 |
| Föreningskostnader | 488 | 488 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 80 123 | 76 955 |
| Överlåtelsekostnad | 4 116 | 2 006 |
| Pantsättningskostnad | 7 350 | 1 720 |
| Administration | 2 123 | 1 523 |
| Konsultkostnader | 0 | 35 625 |
| **Summa** | **139 085** | **260 048** |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader fastighetslån | 156 049 | 141 451 |
| Dröjsmålsränta | 117 | 4 630 |
| **Summa** | **156 166** | **146 081** |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| **Ingående** | 31 613 429 | 31 613 429 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | 31 613 429 | 31 613 429 |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| **Ingående** | -4 433 158 | -4 090 522 |
| **Årets avskrivning** | -342 636 | -342 636 |
| **Återföring fel avskrivning** | 1 645 687 | -342 636 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | -3 130 107 | -4 433 158 |
| | | |
| **Utgående restvärde enligt plan** | 28 483 322 | 27 180 271 |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *10 554 950* | *0* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| **Taxeringsvärde byggnad** | 24 976 000 | 19 828 000 |
| **Taxeringsvärde mark** | 28 184 000 | 38 184 000 |
| **Summa** | **53 160 000** | **58 012 000** |

HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 16 369 | 15 339 |
| Transaktionskonto | 109 322 | 177 764 |
| Borgo räntekonto | 504 529 | 279 907 |
| **Summa** | **630 220** | **473 010** |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda kostnader | 3 813 | 4 921 |
| Förutbet försäkr premier | 11 724 | 0 |
| Förutbet kabel-TV | 4 123 | 4 054 |
| **Summa** | **19 660** | **8 975** |

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors-ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| SEB | 2028-06-28 | 3,09 % | 2 000 000 | 2 000 000 |
| SEB | 2026-12-28 | 2,66 % | 800 000 | 800 000 |
| SEB | 2026-07-28 | 2,77 % | 1 500 000 | 1 500 000 |
| SEB | 2026-10-28 | 1,39 % | 1 000 000 | 1 000 000 |
| SEB | 2026-07-28 | 2,77 % | 262 500 | 272 500 |
| SEB | 2026-07-28 | 2,79 % | 500 000 | 500 000 |
| **Summa** | | | **6 062 500** | **6 072 500** |
| Varav kortfristig del | | | 4 062 500 | 5 072 500 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 012 500 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.

HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna kostnader | 14 826 | 23 720 |
| Uppl kostn el | 4 737 | 5 006 |
| Uppl kostnad Värme | 29 671 | 31 691 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 28 000 | 25 235 |
| Uppl kostn räntor | 1 632 | 1 371 |
| Uppl kostn vatten | 9 949 | 7 398 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 2 176 | 1 554 |
| Förutbet hyror/avgifter | 89 484 | 89 264 |
| **Summa** | **180 475** | **185 239** |

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 15 000 000 | 15 000 000 |

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Grannfastigheten Götabergsgatan 28 har drabbats av hussvamp och genomgår sanering under våren 2026. För att säkerställa att föreningens fastighet inte har "smittats" av grannfastigheten kommer stickprov av takbjälkar och fasad genomföras under våren 2026.

HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Göteborg

Jörgen Johansson
Ordförande/kassör

Anneli Johansson
Styrelseledamot

Ulf Peter Bertil Arvidsson
Styrelseledamot

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

BDO Göteborg AB
Robin Vesterberg
Auktoriserad revisor

HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

SEALED BY Verified HYHAXN_JMG-S12AQVUJGE

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
22.05.2026 09:06

**SENT BY OWNER:**
SBC Digital signering · 18.05.2026 08:37

**DOCUMENT ID:**
S12aQVuJGe

**ENVELOPE ID:**
HyhaXN_JMg-S12aQVuJGe

**DOCUMENT NAME:**
Brf Taernan, 769609-0971 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

**SHA-512:**
005c96493e71f1c22e76001b70c8d290feeec6b617538063eb4865f07273b8cc46c01f908ad0051403c7added8a0fb2f4c64dc11616cf7fd8f93c3f2ae93d131

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. **CARL ERIK JÖRGEN JOHANSSON** | **Signed** | **18.05.2026 08:48** | **eID** | **Swedish BankID** |
| jjohansson800@gmail.com | Authenticated | 18.05.2026 08:47 | Low | IP: 83.191.123.29 |
| 2. **ANNELI MARIA JOHANSSON** | **Signed** | **18.05.2026 10:45** | **eID** | **Swedish BankID** |
| anneli.m.johansson@hotmail.com | Authenticated | 18.05.2026 10:42 | Low | IP: 80.217.153.27 |
| 3. **Ulf Peter Bertil Arvidsson** | **Signed** | **20.05.2026 20:14** | **eID** | **Swedish BankID** |
| peter.arvidsson@lajo.se | Authenticated | 20.05.2026 20:13 | Low | IP: 80.217.152.165 |
| 4. **ERIK ROBIN VESTERBERG** | **Signed** | **22.05.2026 09:06** | **eID** | **Swedish BankID** |
| robin.vesterberg@bdo.se | Authenticated | 22.05.2026 09:05 | Low | IP: 217.119.170.26 |

* 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