

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tegnérsgatan/Hedåsgatan

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-18 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
HEDEN 29:6	2001	Göteborg
HEDEN 29:7	2001	Göteborg
HEDEN 29:8	2001	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1900 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 3 613 kvm och 1 lokal om 45 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 657 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Johansson	Ordförande
Dan Bjerling	Kassör
Martin Lindh	Styrelseledamot
Fabian Herrgårdh	Styrelseledamot
Peter Ax	Styrelseledamot
Johnny Jonasson	Suppleant

Valberedning

Tommy Thörn Robert Eriksson Ingemar Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen alternativt två ledamöter i förening

Revisorer

Rikard Sahle Auktoriserad revisor Frejs Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 1975 ● Elstambyte - Gjort av tidigare ägare
- 1977 ● Nyinstallation hiss - 2 st 70-talet, 1 st tidigare
- 1979 ● Rörstambyte - Slutet av 70-talet
- 1999-2000 ● Nytt säkerhetslåssystem - Modernt låssystem
- 2000-2003 ● Omläggning av tak
Nytt gårdsbjälklag
- 2001 ● Vitvaror - Standardutjämning
Brandskydd - Allmänna utrymmen
- 2001-2004 ● Borinfiltration av grund - Komplettering Tegnérsgatan 22 under 2004 samt 2011 i alla fastigheter
Balkonger mot gatan utbytta.
- 2002 ● Kabel-tv & bredband - Nyinstallation
Belysning - Ytterbelysning
- 2002-2003 ● Badrum - Standardutjämning
Tvättstuga - Total renovering
- 2002-2005 ● Omputsning av fasad - Delvis
- 2003 ● Renovering hiss Tegnérsgatan 20 - Ny el och mekanik
Cykelhus
- 2004 ● Renovering hiss Hedåsgatan 20 - Ny el och mekanik
- 2005 ● Ommålning trapphus - T22 + köksuppgång T20

- 2011 ● Renovering av fasad, fönster och balkonger åt gatan - Färdigt
- 2013-2016 ● Div takarbeten - Tätningar främst av tak och skorstenar
- 2014 ● Trapphus H20 - Renovering båda trapphusen i H20
- 2015 ● Byte Termostatventiler
Nya porttelefoner
- 2016 ● Kontroll/ påfyllning av borhalter - Genomfört våren 2016. Man borrade 4 st. nya hål
- 2016-2018 ● OVK - Färdigt
- 2017 ● Belysning i cykelförråd - Färdigt
Inköp av 2 nya tvättmaskiner - Färdigt
- 2019 ● Fönsterbyte - Färdigt
- 2021 ● OVK - Färdigt och godkänt
- 2022 ● Målning tak - Färdigt
Sättningskontroll - Färdigt
- 2023 ● 2 st takterrasser - Färdigt
Reparation av talkbjälkar T20
Boranalys/träprover
- 2024 ● Balkonger mot gården - Färdigt
- 2025 ● Cykelskjul flyttat + ny stenläggning
Balkonger mot hörnet T20 - Färdigt

Planerade underhåll

- 2026 ● Ommålning av trapphus T22
Ommålning av trapphus T20

Avtal med leverantörer

Besiktning Hissar	Kiwa Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsjour	Låsinväst Svenska AB
Hissar Service	Kone
Internetleverantör	Tele2
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning	Wallins Fastighetsservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Varje medlem kan spara kostnader åt föreningen genom att vara återhållsam med förbrukning av vatten och el. Det finns även en del kostnader som kan sparas genom att återvinna restprodukter på rätt sätt ex packa/pressa ihop kartonger så de tar så lite plats som möjligt. När det är fullt i återvinningsrummet lämna restprodukter i kommunens allmänna återvinningsstationer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en god ekonomi. Inflationen och räntorna har under 2025 stabiliserat sig. Kassaflödet för den löpande verksamheten har under året varit positivt. Styrelsen ser kontinuerligt över kostnader och möjliga intäkter.

Amortering på föreningens lån har gjorts med ett belopp om 100 000kr per år. Styrelsen planerar att öka amorteringen under 2026.

I och med färdigställande av balkonger/terrasser kommer det att ge föreningen tillkommande löpande intäkter i form av balkong- och terasstillägg.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal har skett. Föreningen planerar att bibehålla de avtal som redan finns.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 56 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 578 300	2 519 767	2 345 474	2 122 376
Resultat efter fin. poster	204 870	58 855	-486 910	-1 099 578
Soliditet (%)	66	65	64	63
Yttre fond	1 315 815	733 136	758 090	1 357 387
Taxeringsvärde	111 091 000	123 909 000	123 909 000	123 909 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	675	653	611	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,1	93,3	94,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 647	4 673	4 701	4 702
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 590	4 617	4 644	4 644
Sparande / kvm totalyta, kr	194	136	127	113
Elkostnad / kvm totalyta, kr	14	14	17	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	107	123	99	97
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	45	35	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	169	182	151	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	3,60	2,94	-
Räntekänslighet (%)	6,88	7,16	7,69	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	33 477 326	-	-	33 477 326
Upplåtelseavgifter	4 446 926	-	-	4 446 926
Fond, yttre underhåll	758 415	-	557 400	1 315 815
Kapitaltillskott	5 228 912	-	-201 231	5 027 681
Balanserat resultat	-10 678 390	58 855	-557 400	-11 176 935
Årets resultat	58 855	-58 855	204 870	204 870
Eget kapital	33 292 044	0	3 639	33 295 684

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 619 535
Årets resultat	204 870
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-557 400
Totalt	-10 972 065

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	-
Balanseras i ny räkning	-10 972 065

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	2 578 300	2 519 767
Övriga rörelseintäkter	3	13 471	7 924
Summa rörelseintäkter		2 591 771	2 527 690
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 192 891	-1 194 019
Övriga externa kostnader	8	-110 304	-189 688
Personalkostnader	9	-77 235	-76 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-504 362	-438 180
Summa rörelsekostnader		-1 884 792	-1 898 761
RÖRELSERESULTAT		706 980	628 929
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 189	39 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-515 298	-609 516
Summa finansiella poster		-502 109	-570 074
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		204 870	58 855
ÅRETS RESULTAT		204 870	58 855

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	48 610 364	44 938 688
Maskiner och inventarier	12	17 193	26 253
Pågående projekt	13	0	3 686 413
Summa materiella anläggningstillgångar		48 627 557	48 651 354
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 630 357	48 654 154
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 896	10 995
Övriga fordringar	15	2 047 007	2 244 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	76 707	36 317
Summa kortfristiga fordringar		2 128 610	2 291 783
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 128 610	2 291 783
SUMMA TILLGÅNGAR		50 758 967	50 945 937

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 951 933	43 153 164
Fond för yttre underhåll		1 315 815	758 415
Summa bundet eget kapital		44 267 748	43 911 579
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 176 935	-10 678 390
Årets resultat		204 870	58 855
Summa fritt eget kapital		-10 972 065	-10 619 535
SUMMA EGET KAPITAL		33 295 684	33 292 044
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 630 000	5 730 000
Övriga långfristiga skulder		0	1 500
Summa långfristiga skulder		5 630 000	5 731 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 154 820	11 154 820
Leverantörsskulder		86 392	169 818
Skatteskulder		144 098	141 283
Övriga kortfristiga skulder		27 123	57 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	420 850	399 287
Summa kortfristiga skulder		11 833 283	11 922 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 758 967	50 945 937

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	706 980	628 929
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	504 362	438 180
Erhållen ränta	13 189	39 442
Erlagd ränta	-484 755	-622 464
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	739 775	484 087
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 714	-37 852
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-119 652	-222 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	584 410	224 234
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-480 565	-2 105 742
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-480 565	-2 105 742
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-201 231	499 000
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Depositioner	-1 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-302 731	399 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-198 886	-1 482 508
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 136 940	3 619 447
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 938 053	2 136 940

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tegnérsgatan/Hedåsgatan 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 leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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	0,60 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 407 548	2 337 456
Balkongavgift	30 723	20 592
Hysesintäkter lokaler	119 009	127 824
Övernattnings-/gästlägenhet	4 800	8 400
Pantsättningsavgift	3 528	7 164
Överlåtelseavgift	4 116	10 317
Administrativ avgift	1 225	686
Andrahandsuthyrning	7 350	7 328
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	2 578 300	2 519 767

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	7 000	1 283
Återbäring försäkringsbolag	6 471	6 641
Summa	13 471	7 924

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	41 437	48 599
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 250	23 735
Städning enligt avtal	73 125	73 125
Sotning	0	965
Besiktningar	3 750	23 839
Hissbesiktning	14 034	6 789
Gårdkostnader	1 975	1 869
Gemensamma utrymmen	0	495
Snöröjning/sandning	1 175	12 322
Serviceavtal	13 330	11 683
Förbrukningsmaterial	9 287	1 603
Summa	182 363	205 024

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	3 763
Tvättstuga	2 423	4 813
Källarutrymmen	62 325	0
VVS	4 969	5 999
Elinstallationer	21 326	16 250
Hissar	13 249	0
Mark/gård/utemiljö	9 185	0
Summa	113 477	30 825

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	49 643	51 289
Uppvärmning	391 773	449 931
Vatten	175 621	165 283
Sophämtning/renhållning	59 943	60 721
Summa	676 980	727 224

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 945	67 769
Kabel-TV	33 024	87 735
Bredband	85 404	0
Övriga fastighetskostnader	0	4 042
Fastighetsskatt	72 698	71 400
Summa	220 071	230 946

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	3 321
Tele- och datakommunikation	2 409	2 217
Revisionsarvoden extern revisor	33 844	32 109
Styrelseomkostnader	900	1 600
Fritids och trivselkostnader	1 253	1 800
Föreningskostnader	6 868	5 000
Förvaltningsarvode enl avtal	44 901	43 222
Överlåtelsekostnad	2 058	12 036
Pantsättningskostnad	7 350	9 460
Administration	3 785	2 673
Konsultkostnader	0	76 250
Bostadsrätterna Sverige	5 460	0
Summa	110 304	189 688

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 771	58 497
Arbetsgivaravgifter	18 464	18 377
Summa	77 235	76 874

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	515 298	609 510
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	6
Summa	515 298	609 516

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 315 610	52 315 610
Årets inköp	4 166 978	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 482 588	52 315 610
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 376 922	-6 947 802
Årets avskrivning	-495 302	-429 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 872 224	-7 376 922
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 610 364	44 938 688
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 229 830</i>	<i>12 229 830</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 567 000	48 775 000
Taxeringsvärde mark	55 524 000	75 134 000
Summa	111 091 000	123 909 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	149 045	149 045
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	149 045	149 045
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-122 792	-113 732
Årets avskrivning	-9 060	-9 060
Utgående ackumulerad avskrivning	-131 852	-122 792
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 193	26 253

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	3 686 413	1 580 671
Årets investeringar	480 565	3 852 283
Omfört till Byggnad	-4 166 978	-1 746 541
Summa pågående arbeten	0	3 686 413

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	108 954	107 531
Transaktionskonto	335 059	291 229
Borgo räntekonto	1 602 994	1 845 711
Summa	2 047 007	2 244 471

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 170	6 710
Förutbet försäkr premier	40 519	0
Förutbet kabel-TV	8 395	8 256
Förutbet bredband	21 623	21 351
Summa	76 707	36 317

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-04	2,46 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-01-02	2,46 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2026-03-17	2,46 %	3 996 000	3 996 000
Handelsbanken	2027-06-01	3,59 %	3 000 000	3 100 000
Handelsbanken	2027-06-01	3,59 %	2 730 000	2 730 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,46 %	3 870 000	3 870 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,46 %	1 688 820	1 688 820
Summa			16 784 820	16 884 820
Varav kortfristig del			11 154 820	11 154 820

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 284 820 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	259	0
Uppl kostn el	4 389	6 331
Uppl kostnad Värme	48 204	49 843
Uppl kostn räntor	58 712	28 169
Uppl kostn vatten	15 344	19 300
Uppl kostnad Sophämtning	6 367	4 326
Uppl kostnad arvoden	58 800	58 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	18 381
Förutbet hyror/avgifter	210 300	214 438
Summa	420 850	399 287

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

18 800 000

2024-12-31

18 800 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fom 1 december 2025 har föreningen ingen hyresgäst i butikslokalen. Ny hyresgäst tillträdde fom 1 mars.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Göteborg

Mats Johansson
Ordförande

Dan Bjerling
Kassör

Martin Lindh
Styrelseledamot

Fabian Herrgårdh
Styrelseledamot

Peter Ax
Styrelseledamot

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

Frejs Revisorer AB
Rikard Sahle
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 08:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2026 11:03

DOCUMENT ID:

rylvtW1xoZx

ENVELOPE ID:

HkwFWygsbx-rylvtW1xoZx

DOCUMENT NAME:

Brf Tegnérsgatan/Hedåsgatan, 716444-0997 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

888305a00c014ce97dd203a2afadb98ec06fc132d3149237d73f78b153113363999afa24a677f25700868fdb1aea3b7618e0edcc2b177ce0a90593efc174edb2

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. Erik Martin Lindh martin.lindh69@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 11:05 24.03.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.50.224
2. FABIAN HERRGÅRDH fabianherrgardh@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 13:23 24.03.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.226.26
3. Peter Ax psvep03@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 17:07 24.03.2026 17:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.212.182
4. DAN BJERING dbwayne15@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 20:47 24.03.2026 20:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.49.175
5. Mats Åke Gunnar Johanson mats.q.quiz@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 15:31 31.03.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 136.163.208.2
6. RIKARD SAHLE rse@frejs.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 08:07 01.04.2026 08:05	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

* 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 Tegnrsgratan/Hedåsgatan

Org.nr 716444-0997

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegnrsgratan/Hedåsgatan för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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 revisionsred 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. Risker 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.

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 Brf Tegnrgatan/Hedåsgatan för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vårt 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 revisionsred 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Rikard Sahle
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 08:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2026 11:03

DOCUMENT ID:

B1xDY-JgoWg

ENVELOPE ID:

HyPKWkliWg-B1xDY-JgoWg

DOCUMENT NAME:

4-1 rev.berättelse.pdf

4 pages

SHA-512:

ce8d05d9ad752ed0e210c77bfd8abc158edc10faf09fc60
8781654dcb1adc0909d72572dd2753c8e1d8f889a0be2
65b625358c1d3f094e0cab84275211d32044

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RIKARD SAHLE rse@frejs.se	Signed Authenticated	01.04.2026 08:08 01.04.2026 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

* 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