



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Träkronan

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-10-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sävenäs 175:2	2021	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 4 502 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 072 kvm var av 570 kvm avser lokalyta.

### Styrelsens sammansättning

Hanna Edlundh	Ordförande
Bo Assarsson	Styrelseledamot
David Dahl	Styrelseledamot
Ebbe Östebo	Styrelseledamot
Mikael Nyman	Styrelseledamot
Robin Karl Erik Sundqwist	Styrelseledamot
Sebastian Klüft	Styrelseledamot
Emelie Nord	Suppleant
Oscar Evertsson	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Chris Nettevrik Carlsson Auktoriserad revisor Konrev konsultation & revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Avtal med leverantörer

Elbilscyklar	GoRide
Elbilsladdning	ChargeNode
Fastighetsjour	LåsinVäst
Fjärrvärme, elnät, elhandel	Göteborgs Energi
Förvaltningsavtal	SBC
Hisservice	KONE
Media	Telia
Sophantering	Renova
Vatten, sophantering	Göteborgs Kretslopp och vatten

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 777 542	4 707 246	4 002 424	54 534
Resultat efter fin. poster	-3 679 516	-3 981 815	-1 586 162	-209 618
Soliditet (%)	80	80	81	35
Yttre fond	1 093 500	427 500	157 500	-
Taxeringsvärde	160 070 000	104 060 000	104 060 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	927	919	758	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,6	88	85,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 376	13 363	13 473	22 261
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 873	13 363	13 473	22 261
Sparande / kvm totalyta, kr	119	66	178	-46
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	66	38	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	54	51	22	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	32	12	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	150	149	72	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,51	4,26	2,09	-
Räntekänslighet (%)	14,43	14,53	17,77	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 262 046 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Negativt resultat på grund av stora avskrivningar. Resultat utan avskrivningar följer ekonomisk plan.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	261 255 000	-	-	261 255 000
Fond, yttre underhåll	427 500	-	666 000	1 093 500
Balanserat resultat	-2 786 331	-3 981 815	-666 000	-7 434 146
Årets resultat	-3 981 815	3 981 815	-3 679 516	-3 679 516
<b>Eget kapital</b>	<b>254 914 354</b>	<b>0</b>	<b>-3 679 516</b>	<b>251 234 838</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 768 146
Årets resultat	-3 679 516
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-666 000
<b>Totalt</b>	<b>-11 113 662</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-11 113 662</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 777 542	4 707 246
Övriga rörelseintäkter	3	40 625	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 818 167</b>	<b>4 707 246</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 736 867	-1 488 260
Övriga externa kostnader	9	-309 705	-294 186
Personalkostnader	10	-38 683	-37 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 280 976	-4 280 976
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 366 231</b>	<b>-6 101 073</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 548 064</b>	<b>-1 393 827</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 787	12 245
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 134 238	-2 600 233
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 131 452</b>	<b>-2 587 988</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 679 516</b>	<b>-3 981 815</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 679 516</b>	<b>-3 981 815</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	306 491 883	310 575 327
Markanläggningar	13	4 427 929	4 625 461
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>310 919 812</b>	<b>315 200 788</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>310 919 812</b>	<b>315 200 788</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		154 635	12 261
Övriga fordringar	14	1 306 005	1 291 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	341 164	265 817
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 801 804</b>	<b>1 569 825</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 801 804</b>	<b>1 569 825</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>312 721 616</b>	<b>316 770 613</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		261 255 000	261 255 000
Fond för yttre underhåll		1 093 500	427 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>262 348 500</b>	<b>261 682 500</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 434 146	-2 786 331
Årets resultat		-3 679 516	-3 981 815
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-11 113 662</b>	<b>-6 768 146</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>251 234 838</b>	<b>254 914 354</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	39 817 328	20 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 817 328</b>	<b>20 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 400 000	40 028 996
Leverantörsskulder		490 544	343 613
Skatteskulder		41 569	449 299
Övriga kortfristiga skulder		27 458	1 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	709 879	633 022
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 669 450</b>	<b>41 456 259</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>312 721 616</b>	<b>316 770 613</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 548 064</b>	<b>-1 393 827</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 280 976	4 280 976
	<b>2 732 912</b>	<b>2 887 149</b>
Erhållen ränta	2 787	12 245
Erlagd ränta	-2 034 046	-2 550 907
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>701 652</b>	<b>348 487</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-215 065	-204 004
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-258 005	-47 423
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>228 583</b>	<b>97 060</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	20 154 000
Amortering av lån	-211 668	-20 649 004
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-211 668</b>	<b>-495 004</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>16 915</b>	<b>-397 944</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 246 365</b>	<b>1 644 310</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 263 280</b>	<b>1 246 365</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Stomme och grund	1,33 - 2,00 %
Yttertak	1,67 %
Fasader	2,50 %
Dörrar & portar	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 %
Hissar	2,86 %
Markanläggningar	4,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD el.

#### 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	3 797 986	3 757 428
Rabatter p-platser/garage	-2 400	0
Hysesintäkter garage	332 400	332 400
Hysesintäkter p-plats	76 650	77 100
Bredband	159 155	156 865
Hyses- och avgiftsrabatt	-47 135	-4 285
Varmvatten, moms	102 695	88 022
El, moms	159 351	155 401
Elintäkter laddstolpe moms	18 414	39 805
Gemensamhetslokal	8 100	6 900
Övriga intäkter	2 400	0
Övernattnings-/gästlägenhet	31 200	30 300
Påminnelseavgift	240	300
Pantsättningsavgift	13 230	5 732
Överlåtelseavgift	14 625	28 295
Administrativ avgift	1 176	784
Vidarefakturerade kostnader	0	29 376
Vidarefakturerade kostnader, moms	109 455	2 824
Öres- och kronutjämning	-0	-1
<b>Summa</b>	<b>4 777 542</b>	<b>4 707 246</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Försäkringsersättning	40 625	0
<b>Summa</b>	<b>40 625</b>	<b>0</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	66 040	206 600
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 537	6 342
Fastighetsskötsel gård enl avtal	71 120	0
Städning enligt avtal	64 772	-3 254
Hissbesiktning	7 863	7 578
Brandskydd	56 985	0
Gårdkostnader	3 358	0
Gemensamma utrymmen	2 083	8 077
Sophantering	8 448	11 311
Snöröjning/sandning	6 331	4 925
Serviceavtal	29 555	33 902
Mattvätt/Hyrmattor	7 753	8 044
Förbrukningsmaterial	3 847	920
<b>Summa</b>	<b>336 692</b>	<b>284 445</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	3 363
Dörrar och lås/porttele	20 057	29 707
VVS	12 099	0
Ventilation	20 625	0
Elinstallationer	156	8 466
Tele/TV/bredband/porttelefon	13 350	0
Hissar	2 377	3 005
Mark/gård/utemiljö	8 500	0
Garage/parkering	66 539	3 353
<b>Summa</b>	<b>143 703</b>	<b>47 894</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	18 125
Mark/gård/utemiljö	0	23 250
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>41 375</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	328 634	298 941
Uppvärmning	271 866	229 778
Vatten	161 680	146 600
Sophämtning/renhållning	82 515	68 900
<b>Summa</b>	<b>844 695</b>	<b>744 219</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	226 035	196 080
Kabel-TV	49 455	46 298
Bredband	115 417	107 250
Fastighetsskatt	20 700	20 700
Korr. fastighetsskatt	170	0
<b>Summa</b>	<b>411 777</b>	<b>370 327</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 593	2 582
Tele- och datakommunikation	9 531	5 609
Inkassokostnader	0	977
Revisionsarvoden extern revisor	36 049	45 500
Styrelseomkostnader	4 570	1 000
Fritids och trivselkostnader	4 438	0
Föreningskostnader	9 883	7 857
Förvaltningsarvode enl avtal	91 961	80 900
Överlåtelsekostnad	16 464	12 036
Pantsättningskostnad	12 055	9 460
Korttidsinventarier	2 048	12 344
Administration	28 404	13 549
Konsultkostnader	88 710	102 371
<b>Summa</b>	<b>309 705</b>	<b>294 186</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	8 683	7 651
<b>Summa</b>	<b>38 683</b>	<b>37 651</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 116 505	2 582 217
Dröjsmålsränta	108	291
Kostnadsränta skatter och avgifter	17 625	17 725
<b>Summa</b>	<b>2 134 238</b>	<b>2 600 233</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	317 040 780	317 040 780
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>317 040 780</b>	<b>317 040 780</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 465 453	-2 382 009
Årets avskrivning	-4 083 444	-4 083 444
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 548 897</b>	<b>-6 465 453</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>306 491 883</b>	<b>310 575 327</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>75 068 000</i>	<i>75 068 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	127 070 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	45 060 000
<b>Summa</b>	<b>160 070 000</b>	<b>104 060 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 938 220	4 938 220
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 938 220</b>	<b>4 938 220</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-312 759	-115 227
Årets avskrivning	-197 532	-197 532
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-510 291</b>	<b>-312 759</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 427 929</b>	<b>4 625 461</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	508	3 164
Övriga kortfristiga fordringar	42 217	42 217
Transaktionskonto	648 463	424 162
Borgo räntekonto	614 818	822 204
<b>Summa</b>	<b>1 306 005</b>	<b>1 291 746</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 900	9 439
Förutbet försäkr premier	292 676	226 035
Förutbet kabel-TV	4 209	3 156
Förutbet bredband	9 822	7 367
Upplupna intäkter	29 557	19 820
<b>Summa</b>	<b>341 164</b>	<b>265 817</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-05-28	4,15 %	20 400 000	20 400 000
Stadshypotek AB	2027-06-01	2,59 %	19 733 328	19 874 996
Stadshypotek AB	2028-06-01	2,77 %	20 084 000	20 154 000
<b>Summa</b>			<b>60 217 328</b>	<b>60 428 996</b>
Varav kortfristig del			20 400 000	40 028 996

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 217 328 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	21 773	635
Uppl kostn el	46 475	33 976
Uppl kostnad Värme	22 495	40 491
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	30 000
Uppl kostn räntor	167 295	67 103
Uppl kostn vatten	15 074	13 183
Uppl kostnad Sophämtning	8 483	5 702
Uppl kostnad arvoden	30 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 000	9 000
Förutbet hyror/avgifter	359 284	402 932
<b>Summa</b>	<b>709 879</b>	<b>633 022</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	61 000 000	61 000 000

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Göteborg

---

Hanna Edlundh  
Ordförande

---

Bo Assarsson  
Styrelseledamot

---

David Dahl  
Styrelseledamot

---

Ebbe Östebo  
Styrelseledamot

---

Mikael Nyman  
Styrelseledamot

---

Robin Karl Erik Sundqwist  
Styrelseledamot

---

Sebastian Klüft  
Styrelseledamot

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

---

Konrev konsultation & revision AB  
Chris Nettervik Carlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.05.2026 17:24

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 27.04.2026 15:10

**DOCUMENT ID:**

rJWx8e1TTZe

**ENVELOPE ID:**

BkxIl1pTWe-rJWx8e1TTZe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Träkronan, 769639-1965 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

**SHA-512:**

1786f2a8edcf837917ae94541bb4e76f7922ed869e9d3f6

5c918a5f1075a58136ec5bb4f1e7c4ebd2d63f6ed1af21f

3b539ccb0db427d99890775de20737835d

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. Bo Assarsson boassarsson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:20 27.04.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 62.93.166.14
2. Robin Karl Erik Sundqwist robinsundqwist@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:40 27.04.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 193.183.71.20
3. EBBE ÖSTEBO ebbe.ostebo@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 18:42 27.04.2026 18:38	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.171.177
4. DAVID THOMAS DAHL david.dahl@hotmail.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 22:10 27.04.2026 22:04	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.181.210
5. SEBASTIAN KLÜFT skluft@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:25 27.04.2026 21:31	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.145.71
6. HANNA EDLUNDH edlundhanna@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 22:00 29.04.2026 21:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.38.231
7. MIKAEL NYMAN mikael.nyman@shncargo.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 18:06 30.04.2026 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.32.78
8. CHRIS NETTERVIK CARL SSON chris@konrev.se	 Signed Authenticated	02.05.2026 17:24 02.05.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.132.147

\* 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

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Träkronan

Org.nr 769639-1965

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Träkronan 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 den 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 revisionsmed 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:

# KONREV

## KONSULTATION & REVISION AB

- 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.

## 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 Träkronan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

# KONREV

## KONSULTATION & REVISION AB

### **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 tryggt 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 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.

Göteborg, den dag som framgår av min digitala signatur

Konrev, Konsultation & Revision AB

---

Chris Nettervik Carlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.05.2026 17:22

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 27.04.2026 15:10

**DOCUMENT ID:**

HkeLlyaa-g

**ENVELOPE ID:**

Bye8e1p6WI-HkeLlyaa-g

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Träkronan 2  
50101-251231.pdf

3 pages

**SHA-512:**

b3061dbce430683fed8bae9f965346ee2c73c240eca7ff7  
cf8709f5218239a784482fab35dfcf7fd8539e66d4e9e7c8  
740b8d0ea404dbbd7d7ed77a6a6f81727

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRIS NETTERVIK CARL SSON chris@konrev.se	Signed	02.05.2026 17:22	eID	Swedish BankID
	Authenticated	02.05.2026 17:21	Low	IP: 188.150.132.147

\* 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