



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41 med säte i Stockholm org.nr. 769631-0353 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-11.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---|---------------|-----------------|----------------------|
| Rektorn 4 | Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret | 10 år | 2029-04-01 | 1939 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2 | p-platser | 0 |
| 14 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 726 |
| 1 | lägenheter (hyresrätt) | 55 |
| Totalt 17 objekt | | 781 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 1 st 1,5 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|-------------------------|------------|------------|
| Max Luthander | Ordförande | 2023-03-09 |
| Eva Triumf | Ledamot | 2023-03-09 |
| Camilla Molin | Ledamot | 2024-05-27 |
| Stina Andréasson Derner | Ledamot | 2023-08-09 |
| El-Hadji Banfa Jawla | Suppleant | 2023-03-09 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är inga.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Anders von Scheele på Rävissor AB vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-10-06 samt en kompletterande 2025-11-07. På stämman deltog 6 respektive 1 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-12-12.

Under 2025 har föreningen sålt den tredje och sista nybyggda lägenheten vilka genererar ytterligare en inkomst. Slutreglering av projektet har ännu inte skett per räkenskapsårets utgång. Styrelsen har fortsättningsvis reducerat utgifter genom att omförhandla avtal och byta leverantörer, bland annat för ekonomisk förvaltning. Detta tillsammans med generering av intäkter från nya lägenheterna innebär att budgeten för 2026 indikerar ett högt sparande. Möjligheten till avgiftssänkningar beräknas till år 2027. Under 2026 har planerats att renovera balkongerna.

Sedan föreningen startade (2015) har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|---|
| 2023 | Omvandling av garage och delar av källare till 3 lägenheter |
| 2023 | Byte elstigar |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|-------------------------|
| 2026 | Renovering av balkonger |

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 1 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 364 | 21 | -120 | -353 | -354 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 10 760 | 10 174 | 10 916 | 13 072 | 11 631 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 11 575 | 10 945 | 12 706 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 8 | 12 | 18 | 21 |
| Energikostnad, kr/kvm | 340 | 483 | 354 | 336 | 313 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 545 | 1 321 | 1 072 | 866 | 671 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 84 | 87 | 80 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 716 | 1 416 | 1 153 | 1 039 | 820 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 243 | 1 106 | 898 | 685 | 540 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 53 | -327 | -314 | -506 | -488 |
| Soliditet, % | 66 | 62 | 59 | 60 | 64 |

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 17 107 247 | 0 | 600 000 | 17 707 247 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 4 200 000 | 0 | 1 050 000 | 5 250 000 |
| Underhållsfond, kr | 533 885 | 0 | 0 | 533 885 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 21 841 132 | 0 | 1 650 000 | 23 491 132 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -2 916 025 | -327 422 | 0 | -3 243 447 |
| Årets resultat, kr | -327 422 | 327 422 | 53 475 | 53 475 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -3 243 447 | 0 | 53 475 | -3 189 972 |
| S:a eget kapital, kr | 18 597 685 | 0 | 1 703 475 | 20 301 160 |

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -3 243 447 |
| Årets resultat, kr | 53 475 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -3 189 972 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr | -50 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 46 912 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -3 193 060 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 242 806 | 1 106 036 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 97 680 | 0 |
| Summa Rörelseintäkter | | 1 340 486 | 1 106 036 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -584 345 | -714 344 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -154 952 | -38 612 |
| Personalkostnader | | -11 879 | -10 514 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -281 933 | -262 079 |
| Summa Rörelsekostnader | | -1 033 108 | -1 025 549 |
| Rörelseresultat | | 307 378 | 80 488 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 17 173 | 6 008 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -271 076 | -413 918 |
| Summa Finansiella poster | | -253 903 | -407 910 |
| Resultat efter finansiella poster | | 53 475 | -327 422 |
| Resultat före skatt | | 53 475 | -327 422 |
| Årets resultat | | 53 475 | -327 422 |

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 8 | 25 519 834 | 28 001 767 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9 | 3 135 199 | 0 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 28 655 033 | 28 001 767 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 28 655 033 | 28 001 767 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|----------------|
| Kundfordringar | | 124 378 | 20 325 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 1 757 004 | 686 765 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 47 037 | 55 529 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 1 928 419 | 762 618 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--|----------|----------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | | 0 | 750 000 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> | | 0 | 750 000 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|------------|----------|
| Kassa och bank | Not 12 | 176 | 0 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 176 | 0 |

Summa Omsättningstillgångar

1 928 595

1 512 618

Summa Tillgångar

30 583 628

29 514 385

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 22 957 247 | 21 307 247 |
| Fond för yttre underhåll | 533 885 | 533 885 |
| Summa Bundet eget kapital | 23 491 132 | 21 841 132 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 243 447 | -2 916 025 |
| Årets resultat | 53 475 | -327 422 |
| Summa Ansamlad förlust | -3 189 971 | -3 243 447 |

Summa Eget kapital

20 301 161 18 597 685

Skulder

Långfristiga skulder

| | | |
|---|----------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 0 | 7 757 207 |
| Summa Långfristiga skulder | 0 | 7 757 207 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 8 403 707 | 700 500 |
| Leverantörsskulder | | 2 250 | 2 251 059 |
| Skatteskulder | | 58 480 | 45 508 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 6 541 | 3 441 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 1 811 489 | 158 985 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 10 282 467 | 3 159 493 |

Summa Skulder

10 282 467 10 916 700

Summa Eget kapital och skulder

30 583 628 29 514 385

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 307 378 | 80 488 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 281 933 | 262 079 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 281 933 | 262 079 |
| Erhållen ränta | 19 409 | 3 772 |
| Erlagd ränta | -279 542 | -434 460 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 329 178 | -88 121 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -98 080 | -11 415 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -571 766 | 1 954 182 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | -669 847 | 1 942 766 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -340 669 | 1 854 646 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -935 199 | -6 600 000 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -935 199 | -6 600 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser | 1 650 000 | 6 000 000 |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -54 000 | -68 076 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 1 596 000 | 5 931 924 |
| Årets kassaflöde | 320 132 | 1 186 570 |
| Likvida medel vid årets början | 1 436 752 | 250 182 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 756 884 | 1 436 752 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

| | |
|--|---------|
| Avskrivningstid på byggnader: | 120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <i>Bruttoomsättning</i> | | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 1 102 664 | 959 322 |
| | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 19 328 | 0 |
| | Hyror bostäder | 98 556 | 125 919 |
| | Hyror lokaler | 2 566 | 2 527 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 17 903 | 27 696 |
| | Hyror informationsöverföring | 1 408 | 0 |
| | Övriga primära intäkter | 3 497 | 572 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 1 245 922 | 1 116 036 |
| | Hysesbortfall | -3 116 | -10 000 |
| | <i>Summa</i> | -3 116 | -10 000 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 1 242 806 | 1 106 036 |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 97 680 | 0 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 97 680 | 0 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -50 951 | -68 848 |
| | Reparationer | -4 996 | 0 |
| | Planerat underhåll | -46 913 | -82 125 |
| | El | -30 348 | -153 859 |
| | Uppvärmning | -201 006 | -223 446 |
| | Vatten | -34 390 | -26 466 |
| | Sophämtning | -17 361 | -13 032 |
| | Fastighetsförsäkring | -20 316 | -19 168 |
| | Kabel-TV och bredband | -25 882 | 0 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -35 480 | -23 000 |
| | Tomträttsavgäld | -104 400 | -104 400 |
| | Övriga driftkostnader | -12 303 | 0 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -584 345 | -714 344 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -935 | 0 |
| | Administrationskostnader | -139 704 | -10 023 |
| | Extern revision | -9 863 | -11 425 |
| | Medlemsavgifter | 0 | -5 681 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -4 450 | -11 483 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -154 952 | -38 612 |

| Not 6 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-------|---|-----------------|-----------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 732 | 681 |
| | Ränteintäkter placeringar | 16 402 | 5 303 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 40 | 24 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 17 173 | 6 008 |
| Not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -260 468 | -406 808 |
| | Övriga räntekostnader | -10 608 | -7 110 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -271 076 | -413 918 |

| Not 8 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|-------------------|-------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 29 815 932 | 23 215 932 |
| | Årets investeringar | 0 | 6 600 000 |
| | Årets försäljningar/utrangeringar | -2 200 000 | 0 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 27 615 932 | 29 815 932 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -1 814 165 | -1 552 086 |
| | Årets avskrivningar | -281 933 | -262 079 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -2 096 098 | -1 814 165 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 25 519 834 | 28 001 767 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 10 600 000 | 7 600 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 453 000 | 344 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 13 000 000 | 12 400 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | <i>Summa</i> | 24 053 000 | 20 344 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 10 051 300 | 8 660 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 10 051 300 | 8 660 000 |
| | Föreningen har under året erhållit en kredit avseende tidigare aktiverad ombyggnation av lägenheter. Krediten har reducerat byggnadens anskaffningsvärde. | | |
| Not 9 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Årets investeringar | 3 135 199 | 0 |
| | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | 3 135 199 | 0 |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 1 756 708 | 686 752 |
| | Övriga fordringar | 296 | 13 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 1 757 004 | 686 765 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter | 0 | 2 236 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 47 037 | 53 293 |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 47 037 | 55 529 |

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

| | | |
|-----------------------------|------------|----------|
| Handelsbanken | 176 | 0 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | 176 | 0 |

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB | 2,75% | 2026-03-30 | 700 500 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,84% | 2026-10-30 | 3 912 970 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,78% | 2026-09-30 | 815 326 | 0 |
| Stadshypotek AB | 3,87% | 2026-03-30 | 900 496 | 0 |
| Stadshypotek AB | 3,87% | 2026-03-30 | 165 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 3,87% | 2026-03-30 | 1 003 915 | 0 |
| Stadshypotek AB | 3,87% | 2026-04-30 | 905 500 | 54 000 |
| | | | 8 403 707 | 54 000 |

| | |
|---|-----------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 8 403 707 |
| Kortfristig del | 8 403 707 |

Not 14 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

| | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Källskatt | 2 100 | 600 |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 441 | 2 841 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 6 541 | 3 441 |

| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|------------------|----------------|
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 104 053 | 81 443 |
| | Upplupna räntekostnader | 41 718 | 50 184 |
| | Övriga upplupna kostnader | 1 665 718 | 27 358 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 1 811 489 | 158 985 |

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-04-15.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41,
769631-0353.**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Tidaholmsvägen 39-41** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Tidaholmsvägen 39-41** för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Den dag som framgår av min digitala underskrift

Rävisor AB

Anders von Scheele
Revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Max Luthander

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:39:57



Stina Andréasson Derner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:22:04



Eva Triumf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 22:18:16



Camilla Molin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 23:45:49



Anders Von Scheele

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:46:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Tidaholmsvägen 39-41 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Von Scheele

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:47:49



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.