

# Årsredovisning 2025

Brf Tian

769603-7139



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tian

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. 16</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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-06 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Mörsaren 6	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 212 kvm och 3 lokaler om 72 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 356 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Viveca Marianne Gasslander	Ordförande
Anna Tranell Lindman	Styrelseledamot
Charlotte Svensson	Styrelseledamot
Christine Ohlson	Styrelseledamot
Emilia Wallin	Styrelseledamot
Marie Winther Resare	Styrelseledamot
Ellen Söderberg	Suppleant

### Valberedning

Louise Pålman och Jesper Widman

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två ledamöter i förening

## Revisorer

Rävisor AB	Extern revisor	Sverker Andersson
------------	----------------	-------------------

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-26. Beslut om byte av fjärrvärmecentral, injustering, byte radiator- samt stamventiler.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

**2022** ● Fastighetsautomation i värmecentralen och ny elslinga i stuprör

**2023** ● Stamspolning och statusbesiktning av gasledninga

## Planerade underhåll

**2025** ● Komplettering med fästbleck längst ned på snednockan på taket.

**2026** ● Byte av fjärrvärmecentral  
Injustering värmesystem  
Byte av stamventiler och radiatorventiler

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Inga väsentliga åtgärder har inträffat under räkenskapsåret.

### Förändringar i avtal

Nytt elavtal på ett år upprättades i maj.

Föreningens stadgar uppdaterades i december 2023.

Teknisk status 2025-11-15 gjordes en teknisk statusuppdatering inför K3.

### Övriga uppgifter

Inga större åtgärder har gjorts under 2025.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 170 165	1 187 203	1 130 149	1 075 391
Resultat efter fin. poster	-147 236	-99 152	-11 185	41 773
Soliditet (%)	83	82	82	82
Yttre fond	2 020 853	1 831 346	1 680 001	1 490 494
Taxeringsvärde	65 562 000	63 169 000	63 169 000	63 169 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	666	666	666	666
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,4	67,9	70,8	75,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 642	3 709	3 776	3 842
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 255	3 501	3 564	3 627
Sparande / kvm totalyta, kr	80	62	160	171
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	35	32	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	269	280	259	228
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	41	32	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	352	356	323	286
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	3,77	2,89	1,83
Räntekänslighet (%)	5,47	5,57	5,67	5,77

**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 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.

## Uppllysning vid förlust

Förlusten har uppstått dels på grund av att styrelsearvodena för 2025 betalades ut först i januari 2025, dels för att avskrivningar på fastigheten ökat i och med övergången till K3. Då detta kommer ändras för 2026 samt att vi har en stor kassa och även kan sänka våra amorteringar så kommer vi inte att vidta några åtgärder nu.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	18 450 276	-	-	18 450 276
Upplåtelseavgifter	4 442 551	-	-	4 442 551
Fond, yttre underhåll	1 831 346	-	189 507	2 020 853
Balanserat resultat	-1 348 875	-99 152	-189 507	-1 637 535
Årets resultat	-99 152	99 152	-147 236	-147 236
<b>Eget kapital</b>	<b>23 276 145</b>	<b>0</b>	<b>-147 236</b>	<b>23 128 909</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 637 535
Årets resultat	-147 236
<b>Totalt</b>	<b>-1 784 771</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	196 686
Balanseras i ny räkning	-1 981 457
	<b>-1 784 771</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	1 170 166	1 187 203
Övriga rörelseintäkter	3	9 362	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 179 528</b>	<b>1 187 205</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-782 332	-808 925
Övriga externa kostnader	8	-101 030	-107 319
Personalkostnader	9	-57 971	-56 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	18	-255 516	-178 356
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 196 849</b>	<b>-1 150 853</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-17 320</b>	<b>36 352</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 876	37 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-138 792	-173 288
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-129 916</b>	<b>-135 504</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-147 236</b>	<b>-99 152</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-147 236</b>	<b>-99 152</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	25 466 071	25 716 655
Maskiner och inventarier	12	93 848	98 780
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 559 919</b>	<b>25 815 435</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 559 919</b>	<b>25 815 435</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 972	-4 973
Övriga fordringar	13	1 809 172	1 819 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	47 815	46 323
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 859 959</b>	<b>1 860 359</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		560 693	560 420
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>560 693</b>	<b>560 420</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 420 652</b>	<b>2 420 779</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 980 571</b>	<b>28 236 214</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 892 827	22 892 827
Fond för yttre underhåll		2 020 853	1 831 346
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 913 680</b>	<b>24 724 173</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 637 535	-1 348 875
Årets resultat		-147 236	-99 152
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 784 771</b>	<b>-1 448 028</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 128 909</b>	<b>23 276 145</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 300 227	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 300 227</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 113 584	4 494 895
Leverantörsskulder		59 025	53 939
Skatteskulder		153 868	146 293
Övriga kortfristiga skulder		9 072	-3 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	215 886	268 921
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 551 435</b>	<b>4 960 069</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 980 571</b>	<b>28 236 214</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-17 320</b>	<b>36 352</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	255 516	178 356
	<b>238 196</b>	<b>214 708</b>
Erhållen ränta	8 876	37 784
Erlagd ränta	-139 380	-172 438
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>107 692</b>	<b>80 054</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 125	78 168
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 735	12 947
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>22 832</b>	<b>171 169</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-81 084	-81 084
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-81 084</b>	<b>-81 084</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-58 252</b>	<b>90 085</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 378 475</b>	<b>2 288 390</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 320 222</b>	<b>2 378 475</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tian 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,06 %
Yttertak	4,40 %
Fasader	3,17 %
Balkonger	1,76 %
Fönster	3,96 %
Stamledningar VA	2,83 %
Stamledningar Värme	3,17 %
Styr & övervakning	26,40 %
Ventilation	11,32 %
El	2,83 %
Hissar	7,92 %
Maskiner och inventarier	3,33 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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	806 652	806 652
Hysesintäkter, lokaler	197 343	192 917
Hysesintäkter, p-platser	132 000	132 000
Övriga intäkter	34 171	55 634
<b>Summa</b>	<b>1 170 166</b>	<b>1 187 203</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	2
Övriga intäkter	9 362	0
<b>Summa</b>	<b>9 362</b>	<b>2</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning	23 808	23 349
Övrigt	0	8 310
Besiktning och service	6 312	7 380
Trädgårdsarbete	650	1 999
Snöskottning	31 256	72 716
<b>Summa</b>	<b>62 026</b>	<b>113 754</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Tvättstuga	12 765	22 340
Trapphus/port/entr	0	7 686
Soprum/miljöanläggning	0	1 900
Dörrar och lås/porttele	0	3 174
VA	0	15 321
Hissar	7 728	0
Tak	32 618	13 455
<b>Summa</b>	<b>53 111</b>	<b>63 876</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	53 238	44 899
Uppvärmning	364 544	359 818
Vatten	59 242	52 265
Sophämtning	19 763	14 642
<b>Summa</b>	<b>496 788</b>	<b>471 624</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 808	56 240
Kabel-TV	8 404	8 736
Bredband	21 027	20 995
Fastighetsskatt	80 168	73 700
<b>Summa</b>	<b>170 407</b>	<b>159 671</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	428	764
Revisionsarvoden	13 362	13 488
Övriga förvaltningskostnader	38 427	36 609
Ekonomisk förvaltning	48 813	56 459
<b>Summa</b>	<b>101 030</b>	<b>107 319</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 000	44 500
Sociala avgifter	12 971	11 753
<b>Summa</b>	<b>57 971</b>	<b>56 253</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	136 348	171 020
Övriga räntekostnader	2 444	2 268
<b>Summa</b>	<b>138 792</b>	<b>173 288</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	28 436 025	28 436 025
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>28 436 025</b>	<b>28 436 025</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 719 370	-2 545 946
Årets avskrivning	-250 584	-173 424
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 969 954</b>	<b>-2 719 370</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>25 466 071</b>	<b>25 716 655</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 354 212</i>	<i>15 354 212</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 698 000	17 337 000
Taxeringsvärde mark	43 864 000	45 832 000
<b>Summa</b>	<b>65 562 000</b>	<b>63 169 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	148 100	148 100
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>148 100</b>	<b>148 100</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-49 320	-44 388
Årets avskrivning	-4 932	-4 932
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-54 252</b>	<b>-49 320</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>93 848</b>	<b>98 780</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	49 643	955
Nabo Klientmedelskonto	701 117	727 341
Borgo	1 058 413	1 090 715
<b>Summa</b>	<b>1 809 172</b>	<b>1 819 010</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 635	8 176
Städning	4 118	3 214
Försäkringspremier	18 474	16 263
Kabel-TV	3 686	1 795
Bredband	3 510	3 477
Förvaltning	13 392	13 398
<b>Summa</b>	<b>47 815</b>	<b>46 323</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-02-21	2,51 %	1 067 500	1 102 500
Nordea Hypotek	2027-03-17	3,17 %	3 346 311	3 392 395
<b>Summa</b>			<b>4 413 811</b>	<b>4 494 895</b>
Varav kortfristig del			1 113 584	4 494 895

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 008 391 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 745	2 448
El	4 808	4 573
Uppvärmning	48 905	47 142
Utgiftsräntor	6 829	7 417
Vatten	9 910	8 761
Löner	0	44 500
Sociala avgifter	0	11 753
Förutbetalda avgifter/hyror	129 689	129 327
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
<b>Summa</b>	<b>215 886</b>	<b>268 921</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 735 000	11 735 000

## NOT 18, AVSKRIVNINGAR

---

Ökningen av avskrivningarna beror på övergången till K3 regelverket.

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Under 2026 kommer ny fjärrvärmecentral installeras, injustering av värmesystem, byte av radiator- och stamventiler samt fönstermålning att göras i föreningen.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

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

Stockholm

---

Viveca Marianne Gasslander  
Ordförande

---

Anna Tranell Lindman  
Styrelseledamot

---

Charlotte Svensson  
Styrelseledamot

---

Christine Ohlson  
Styrelseledamot

---

Emilia Wallin  
Styrelseledamot

---

Marie Winther Resare  
Styrelseledamot

---

Ellen Söderberg  
Suppleant

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

---

Rävisor AB  
Extern revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.05.2026 23:24

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 19.05.2026 11:08

**DOCUMENT ID:**

BkvF\_oFJMI

**ENVELOPE ID:**

ByUYdst1Me-BkvF\_oFJMI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Tian, 769603-7139 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf  
18 pages

**SHA-512:**

6e54aee191bd68fbd7a6f20c7bba31f257f076606ed51b0  
3965910536c55e51fc1ab0e586706bcca3c1b257326299  
023e7ac9c40c89286651b5d3acc528b61d2

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. Charlotte Svensson chasvens@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 12:30 19.05.2026 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.196.16
2. MARIE WINTHER RESARE marie.wintherresare@capiostgoran.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 15:06 19.05.2026 12:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.251.92
3. Viveca Marianne Gasslander gasslander@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 16:55 19.05.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.13.250
4. Christine Margareta Ohlson christineohlson@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 20:04 19.05.2026 17:04	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.140.143
5. ANNA MARGARETA TRANELL LINDMAN tranellindman@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 22:01 19.05.2026 22:00	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.227.20
6. ELLEN SÖDERBERG ellensoderberg@hotmail.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 10:01 20.05.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.31.102
7. EBBA EMILIA WALLIN emilia.wallin@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:52 20.05.2026 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.123
8. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 23:24 20.05.2026 23:22	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

## 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