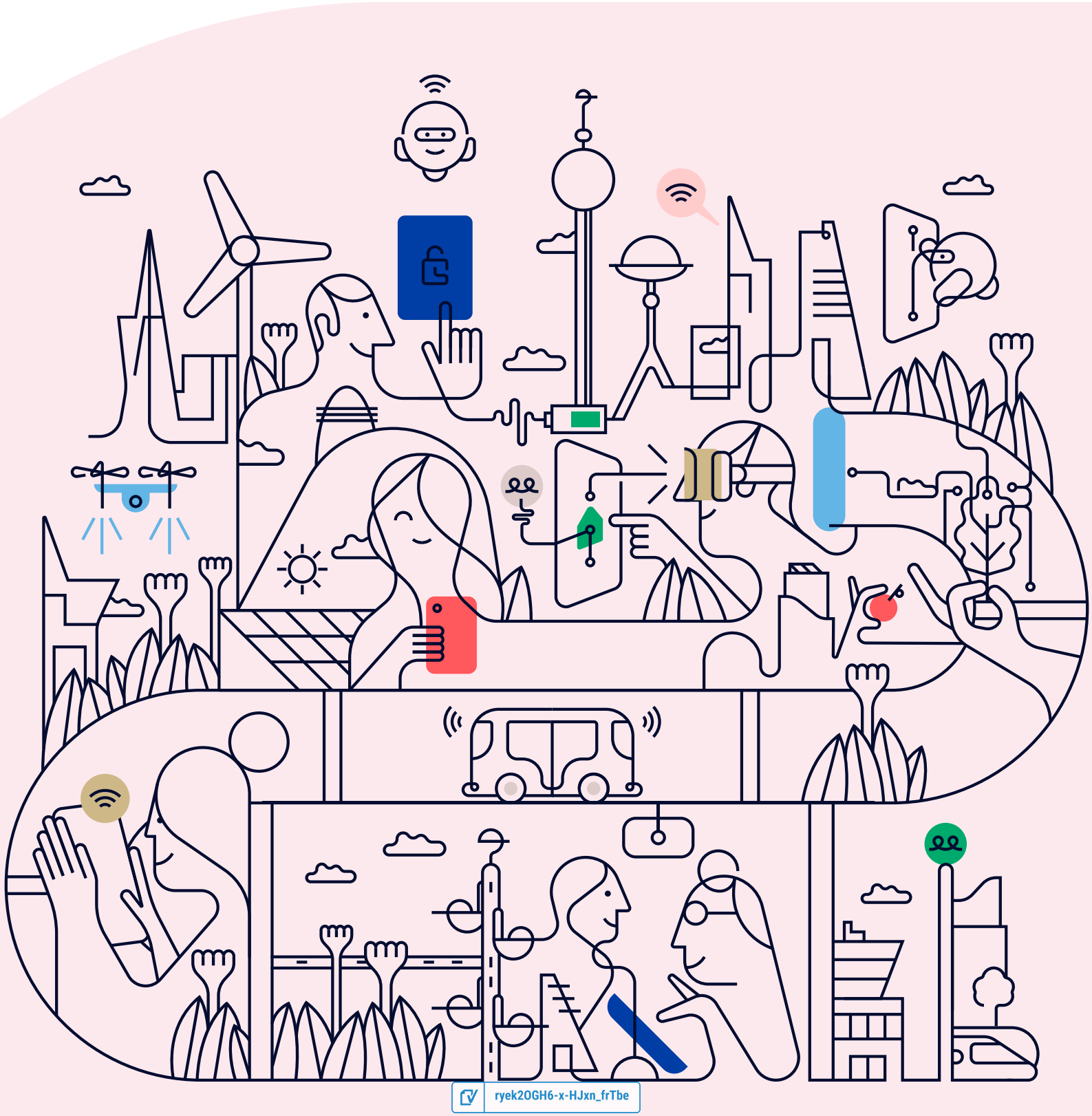
2025
Årsredovisning

Brf Tigern 1



ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tigern 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 17**

ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

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.

ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-22 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
Tigern 1	2006	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 562 kvm och 2 lokaler om 134 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 196 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Askelöf	Ordförande
Hugo Bernell	Styrelseledamot
Britta Rydkvist	Styrelseledamot
Robert Gustafsson	Styrelseledamot
Mats Krook	Styrelseledamot
Kerstin Rennerfelt	Suppleant
Carola Olund	Suppleant

ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

Valberedning

Kerstin Rennerfelt
Lars Rydstedt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Johan Kaijser Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-17. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2022
- Byte bärrämmar hiss

2023
- Utbyte till ny postbox i huset
- Digital anslagstavla till entren som ersättning för tidigare analog
- Byte av hastighetsregulator samt dammskydd i hiss

2024
- Uppdatering av hissens nödtelefon

2025
- Byte av fotoceller, dörrautomatik, mm till hiss

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under slutet av 2025 beslutade styrelsen att höjdes avgifterna i föreningen med 7 % där hyreshöjningen gäller från 2026-01-01. Höjningen gjordes för att hantera de ökade drift och räntekostnaderna som föreningen drabbats av de senaste åren.

I september 2025 omförhandlades ett av föreningens lån med banken och nya bindningstiden för lånet är 4 år med nästintill oförändrad ränta.

Förändringar i avtal

Under året upphandlades ett nytt avtal för för drift av fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 50 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser.

ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 607 733	2 587 666	2 425 978	2 419 863
Resultat efter fin. poster	24 070	-187 601	-414 019	1 965
Soliditet (%)	69	69	69	69
Yttre fond	1 158 881	1 083 881	1 097 586	1 095 152
Taxeringsvärde	84 749 000	86 411 000	86 411 000	86 411 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	811	816	771	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,7	80,8	79,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 672	9 805	9 919	10 087
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 750	7 860	7 951	9 586
Sparande / kvm totalyta, kr	147	103	60	219
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	69	63	113
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	104	123	100	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	23	16	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	201	215	179	236
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	3,76	3,58	1,96
Räntekänslighet (%)	11,77	12,17	12,86	-

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 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.

ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	56 360 000	-	-	56 360 000
Fond, yttre underhåll	1 083 881	-	75 000	1 158 881
Balanserat resultat	-44 092	-187 601	-75 000	-306 693
Årets resultat	-187 601	187 601	24 070	24 070
Eget kapital	**57 212 188**	**0**	**24 070**	**57 236 257**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-306 693
Årets resultat	24 070
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 000
Totalt	**-357 623**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-357 623**

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

ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 607 733	2 587 666
Övriga rörelseintäkter	3, 4	98 184	200
Summa rörelseintäkter		**2 705 917**	**2 587 866**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5, 6, 7, 8	-1 234 596	-1 089 964
Övriga externa kostnader	9	-151 292	-128 615
Personalkostnader	10	-76 884	-104 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-515 544	-515 544
Övriga rörelsekostnader		-27 097	0
Summa rörelsekostnader		**-2 005 413**	**-1 838 940**
RÖRELSERESULTAT		**700 504**	**748 926**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 544	13 466
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-684 978	-949 993
Summa finansiella poster		**-676 434**	**-936 527**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**24 070**	**-187 601**
ÅRETS RESULTAT		**24 070**	**-187 601**

ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	81 354 926	81 870 470
Markanläggningar	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**81 354 926**	**81 870 470**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**81 354 926**	**81 870 470**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 141	19 730
Övriga fordringar	14	1 368 014	1 042 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	117 834	111 767
Summa kortfristiga fordringar		**1 498 989**	**1 174 195**
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 905	12 948
Summa kassa och bank		**10 905**	**12 948**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 509 894**	**1 187 143**
SUMMA TILLGÅNGAR		**82 864 820**	**83 057 613**

ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 360 000	56 360 000
Fond för yttre underhåll		1 158 881	1 083 881
Summa bundet eget kapital		**57 518 881**	**57 443 881**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-306 693	-44 092
Årets resultat		24 070	-187 601
Summa fritt eget kapital		**-282 624**	**-231 693**
SUMMA EGET KAPITAL		**57 236 257**	**57 212 188**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 943 847	0
Summa långfristiga skulder		**8 943 847**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 826 401	25 121 578
Leverantörsskulder		150 245	38 197
Skatteskulder		182 848	179 068
Övriga kortfristiga skulder		0	13 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	525 222	492 642
Summa kortfristiga skulder		**16 684 716**	**25 845 425**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**82 864 820**	**83 057 613**

ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**700 504**	**748 926**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	515 544	515 544
	1 216 048	**1 264 470**
Erhållen ränta	8 544	13 466
Erlagd ränta	-655 335	-984 976
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**569 257**	**292 960**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-101 021	-24 542
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	104 825	54 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**573 061**	**323 146**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-351 330	-290 796
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-351 330**	**-290 796**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**221 731**	**32 350**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 052 944**	**1 020 594**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 274 675**	**1 052 944**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tigern 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Byggnad	1,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 943 136	1 943 924
Hyresintäkter lokaler, moms	222 084	218 632
Hyresintäkter garage	195 424	200 023
Hyresintäkter garage, moms	63 630	52 718
Deb. fastighetsskatt, moms	11 452	11 452
El, moms	134 871	146 541
Elintäkter laddstolpe moms	13 001	7 532
Nycklar/lås vidarefakturering	600	400
Pantsättningsavgift	4 116	2 865
Överlåtelseavgift	7 938	2 866
Administrativ avgift	490	294
Andrahandsuthyrning	10 992	418
Öres- och kronutjämning	-0	1
Summa	**2 607 733**	**2 587 666**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	8	0
Återvunnen moms	98 176	0
Övriga intäkter, moms	0	200
Summa	**98 184**	**200**

NOT 4, ÅTERVUNNEN MOMS

Föreningen har omprövat dess avdragsrätt inom den blandade verksamheten från 2019 till och med 2024. Omprövningen har gjorts då bostadsrättsföreningar numera har rätt att använda sig av omsättning som fördelningsgrund vid beräkningen av avdragsrätten för de kostnader föreningen har i sin blandad verksamhet. Dessa värden redovisas som intäkt avseende 2019 till och med 2024. Motsvarande justering har också gjorts för 2025 och där har den ytterligare ingående momsen fördelats på respektive kostnadspost.

ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

NOT 5, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	41 068	34 062
Städning enligt avtal	54 318	58 834
Städning utöver avtal	7 458	11 564
Besiktningar	4 231	0
Hissbesiktning	2 404	6 452
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	15 000
Gemensamma utrymmen	369	1 698
Sophantering	4 621	0
Garage/parkering	24 971	0
Snöröjning/sandning	4 850	1 245
Serviceavtal	17 394	17 879
Förbrukningsmaterial	12 168	15 106
Summa	**173 851**	**161 839**

NOT 6, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	19 015	3 943
Dörrar och lås/porttele	0	13 032
Övriga gemensamma utrymmen	0	800
Ventilation	0	4 630
Elinstallationer	3 427	10 702
Hissar	95 952	28 730
Garage/parkering	0	10 160
Summa	**118 394**	**71 997**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	218 663	219 251
Uppvärmning	331 978	392 026
Vatten	92 737	74 379
Sophämtning/renhållning	64 816	73 111
Summa	**708 194**	**758 767**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 528	3 618
Kabel-TV	43 580	32 500
Bredband	47 391	51 454
Fastighetsskatt	92 658	90 190
Korr. fastighetsskatt	0	-80 400
Summa	**234 157**	**97 361**

ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 133	1 100
Tele- och datakommunikation	6 161	8 096
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 690	22 276
Revisionsarvoden internrevisor	0	-3 000
Styrelseomkostnader	2 617	0
Fritids och trivselkostnader	219	0
Föreningskostnader	129	2 346
Förvaltningsarvode enl avtal	75 409	74 718
Överlåtelsekostnad	10 068	3 992
Pantsättningskostnad	4 251	4 300
Administration	5 846	3 182
Konsultkostnader	17 182	5 961
Föreningsavgifter	5 585	5 644
Summa	**151 292**	**128 615**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	74 000	80 000
Övriga arvoden	0	6 045
Arbetsgivaravgifter	2 884	18 772
Summa	**76 884**	**104 817**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	685 043	949 985
Kostnadsränta skatter och avgifter	-65	8
Summa	**684 978**	**949 993**

ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	88 171 845	88 171 845
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**88 171 845**	**88 171 845**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 301 376	-5 785 832
Årets avskrivning	-515 544	-515 544
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 816 920**	**-6 301 376**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**81 354 926**	**81 870 470**
I utgående restvärde ingår mark med	*36 617 000*	*36 617 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 234 000	56 256 000
Taxeringsvärde mark	23 515 000	28 547 000
Summa	**84 749 000**	**84 803 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	96 915	96 915
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**96 915**	**96 915**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-96 915	-96 915
Utgående ackumulerad avskrivning	**-96 915**	**-96 915**
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	91 619	2 702
Momsavräkning	11 546	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 079	0
Transaktionskonto	339 514	222 858
Borgo räntekonto	924 256	817 138
Summa	**1 368 014**	**1 042 698**

ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 929	11 596
Förutbet fast skötsel	0	3 094
Förutbet försäkr premier	43 646	47 180
Förutbet kabel-TV	11 108	10 814
Förutbet bredband	17 280	12 831
Upplupna intäkter	30 871	26 252
Summa	**117 834**	**111 767**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2029-09-30	2,84 %	9 143 847	9 231 177
Nordea	2024-02-06	4,60 %		7 948 000
Stadshypotek AB	2026-01-20	2,33 %	7 790 901	7 942 401
Stadshypotek AB	2026-02-06	2,33 %	7 835 500	
Summa			**24 770 248**	**25 121 578**
Varav kortfristig del			15 826 401	25 121 578

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 270 248 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	3 337	452
Uppl kostnad Städning entrepr	4 550	4 505
Uppl kostn el	24 847	25 213
Uppl kostnad Värme	41 209	43 817
Uppl kostn räntor	129 141	99 498
Uppl kostnad Sophämtning	4 684	243
Uppl kostnad arvoden	74 000	76 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 068	23 880
Förutbet hyror/avgifter	230 386	219 034
Summa	**525 222**	**492 642**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 306 000	32 306 000

ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Per 2026-01-01 så höjdes föreningens avgifter med 7 %. I januari och februari omförhandlades två lån i föreningen där ena lånet löper på med rörlig ränta och det andra lånet har bundits i två år.

ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Solna

Lars Askelöf
Ordförande

Hugo Bernell
Styrelseledamot

Britta Rydkvist
Styrelseledamot

Robert Gustafsson
Styrelseledamot

Mats Krook
Styrelseledamot

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

Johan Kaijser
Revisor

ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 15:35

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 21.04.2026 17:32

DOCUMENT ID:
HJxn_frTbe

ENVELOPE ID:
ryek2OGH6-x-HJxn_frTbe

DOCUMENT NAME:
Brf Tigern 1, 769612-3806 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
30709875e4e25edd73f563fb31de0cbbab5607f260ca71eca54f05dcfb3dd2164e7b042dd2d96d55e75ddfb23b02868f5a15fcab3740d4809d6ee6e260b435e6

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. HUGO BERNELL	Signed	21.04.2026 17:46	eID	Swedish BankID
hugo_bernell@icloud.com	Authenticated	21.04.2026 17:44	Low	IP: 46.39.111.45
2. BRITTA RYDKVIST	Signed	21.04.2026 17:54	eID	Swedish BankID
b.rydkvist@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 17:46	Low	IP: 46.39.111.175
3. LARS ASKELÖF	Signed	21.04.2026 19:55	eID	Swedish BankID
lasseaskelof@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 17:49	Low	IP: 46.39.111.45
4. Lars Robert Justus Gustafsson	Signed	22.04.2026 00:12	eID	Swedish BankID
robertgustafsson1@hotmail.com	Authenticated	21.04.2026 23:22	Low	IP: 46.39.111.190
5. MATS KROOK	Signed	22.04.2026 09:58	eID	Swedish BankID
matshsk@gmail.com	Authenticated	22.04.2026 09:49	Low	IP: 46.39.111.245
6. JOHAN KAIJSER	Signed	22.04.2026 15:35	eID	Swedish BankID
johan.kaijser@lr-revision.se	Authenticated	22.04.2026 15:20	Low	IP: 78.70.227.122

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tigern 1, org.nr 769612-3806

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tigern 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

r1JndMr6bg-HkgnufHTWx

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tigern 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

r1JndMr6bg-HkgnufHTWx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 15:38

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 21.04.2026 17:32

DOCUMENT ID:
HkgnufHTWx

ENVELOPE ID:
r1JndMr6bg-HkgnufHTWx

DOCUMENT NAME:
RB Brf Tigern 2025.pdf
3 pages

SHA-512:
ca98e702ac2cd573cee0ea36f38a5e21601b8c65e973a3
8a56ec3a28972ec2e48b720fb2e1c8328d60db1ac2c777
3e8d5e2ddadebd90de73b91a4b253a3b82f1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN KAIJSER	**Signed**	**22.04.2026 15:38**	**eID**	**Swedish BankID**
johan.kaijser@lr-revision.se	Authenticated	22.04.2026 15:37	Low	IP: 78.70.227.122

* 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