Årsredovisning för

BRF Tjädern

747000-0972

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tjädern, 747000-0972 får härmed avge årsredovisning för 2025

Allmänt om verksamheten

BRF Tjädern är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens säte är i Trelleborg

Föreningen äger marken med äganderätt

Föreningen har idagsläget ingen aktuell underhållsplan

Personal
Föreningen har haft anställd personal 25%.

Förvaltning
Bokföring och ekonomi har handhafts av Smygehamn Bostäder AB.

Medlemmar
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 58

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 4

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 56

4 bostadsrätter har överlåtits under året.

Taxering och försäkringsvärde
Fastigheten var vid årsskiftet taxerad till kronor 30 600 000 (30 800 000) och försäkrad till fullvärde.

Besiktning
Styrelsen har stadgeenligt besiktigat fastigheten och därvid inte funnit att någon anmärkning föreligger.

Styrelsen
Mladenko Govorcin
Sahzade Meshekrani
Åke Wahlgren
Slavica Dimoska

Revisor

Roland Czövek

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	2 073 095	1 961 246	1 909 332	1 856 963	1 856 964
Resultat efter finansiella poster		-435 249	-145 500	-57 784	-48 676
Soliditet %	58,4	59,2	60,3	8,1	8,8
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	771	765	745		
Skuldsättning per kvadratmeter	2 356	2 359	2 359		
Sparande per kvadratmeter	86	19	124		
Räntekänslighet	3,1	3,1	3,2		
Energikostnad per kvadratmeter	245	200	170		
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	2 356	2 359	2 359		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93%	98%	96,5%		

Definitioner: se not

Upplysning vid förlust
Styrelsen bedömer att årets underskott ej kommer att påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomsika åtaganden.
Föreningens förlust är ej likviditetspåverkande utan föreningens likvida medel ökar utan hjälp av extern finansiering. Styrelsen förutser dock behov
av framtida årsavgiftshöjningar med hänsyn till bland annat ökande priser på våra driftskostnader.

Eget kapital

	Medlems-insatser	Uppskrivn fond	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	88 795	9 327 152	1 161 532	-838 569	-435 249	9 303 661
Resultatdisposition enligt föreningsstämma						
Fond yttre underhåll			94 200	-94 200		
Balanseras i ny räkning				-435 249	435 249	0
Årets resultat					-279 238	-279 238
Vid årets utgång	**88 795**	**9 327 152**	**1 255 732**	**-1 368 018**	**-279 238**	**9 024 423**

BRF Tjädern
747000-0972

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-1 368 018
årets resultat	-279 238
Totalt	**-1 647 256**
disponeras för	
avsättning till fond yttre underhåll	91 800
balanseras i ny räkning	-1 739 056
Summa	**-1 647 256**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

BRF Tjädern
747000-0972

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Nettoomsättning	2	2 073 095	1 961 246
Övriga rörelseintäkter		13 661	9 979
		2 086 756	1 971 225
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 278 940	-1 321 204
Personalkostnader	4	-435 066	-453 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-483 981	-483 978
Rörelseresultat		-111 231	-287 547
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 145	96 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 279	-244 217
Resultat efter finansiella poster		-267 365	-435 249
Resultat före skatt		-267 365	-435 249
Årets resultat		**-267 365**	**-435 249**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	11 812 737	12 276 130
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer	*6*	113 231	133 819
		11 925 968	12 409 949
Summa anläggningstillgångar		11 925 968	12 409 949
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-9 974	-8 944
Aktuell skattefordran		983	4 788
Övriga fordringar		4 577	11 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 901	102 772
		102 487	110 206
Kassa och bank		3 451 145	3 208 686
Summa omsättningstillgångar		3 553 632	3 318 892
SUMMA TILLGÅNGAR		15 479 600	15 728 841

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		88 795	88 795
Uppskrivningsfond		9 327 152	9 327 152
Fond för yttre underhåll		1 255 732	1 161 532
		10 671 679	10 577 479
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 368 018	-838 569
Årets resultat		-267 365	-435 249
		-1 635 383	-1 273 818
Summa eget kapital		9 036 296	9 303 661
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 129 797	-
		1 129 797	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 819 095	5 955 642
Leverantörsskulder		160 785	177 952
Övriga kortfristiga skulder		27 285	26 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		306 342	264 628
		5 313 507	6 425 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 479 600	15 728 841

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01-2025-12-31	2024-01-01-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-111 231	-287 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		483 981	483 978
		372 750	196 432
Erhållen ränta		45 144	96 515
Erlagd ränta		-201 279	-244 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**216 615**	**48 730**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		7 720	2 662
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		24 874	21 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**249 209**	**72 919**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-6 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-6 750**	**-**
Årets kassaflöde		**242 459**	**72 919**
Likvida medel vid årets början		**3 208 686**	**3 135 767**
Likvida medel vid årets slut		**3 451 145**	**3 208 686**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1 kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningenars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är, där inte annat anges, samma som föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Om tillämpligt.
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Relining 25 år
- Källare 10 år
- -Yttre ytskikt, balkonger 25 år
- -Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10 år

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter	1 946 196	1 851379
Parkeringsplatser	32 400	29 000
Fiber	94 500	80 869

I årsavgifter ingår årsavgift bostadsrätt, värme, vatten, renhållning o gemensam el

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
El	85 012	75 736
Fjärrvärme	365 772	290 242
Vatten	166 803	138 013
Renhållning	63 404	61 877
Rep/underhåll	94 393	223 737
Försäkring	47 233	45 416
Kabeltv	133 737	130 221
Övrigt	64 229	79 324
Förvaltningsarvode	138 389	123 663
Övriga Adm kostnader	42 388	79 625
Fastighetsavgift	77 580	73 350
	1 278 940	**1 321 204**

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2025-12-31	Varav män	2024-12-31	Varav män
Sverige	1	1	1	1
Totalt	**1**	**1**	**1**	**1**

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelse	117 600	114 600
Revisorer Valberedning	4 000	7 000
Anställd	223 359	232 881
Summa	**344 959**	**354 481**
Sociala kostnader	81 616	87 316
Fora	8 491	11 793
Totala löner, ersättningar och sociala avgifter	**435 066**	**453 590**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	11 628 457	11 628 457
Vid årets slut	11 628 457	11 628 457
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-8 752 327	-8 288 936
-Årets avskrivning	-483 981	-463 391
Vid årets slut	-9 236 308	-8 752 327
Mark	72 848	72 848
Uppskrivning mark	9 327 152	9327152
Redovisat värde vid årets slut	**11 792 149**	**12 276 130**
Taxeringsvärde		
Byggnad	23 800 000	21 400 000
Mark	6 800 000	9 400 000
Totalt	**30 600 000**	**30 800 000**

Not 6 Inventarier verktyg, och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	353 860	353 860
Nyanskaffning		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-220 041	-199 454
-Årets avskrvning enligt plan enligt anskaffingsvärden	-20 588	-20 587
Redovisat värde vid årets slut	**113 231**	**133 819**

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	5 948 892	5 955 642
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	-
	5 948 892	**5 955 642**

Räntesatser på lån per 251231
Lån 553377 (2 390 205) bundet 260303 3,70%
Lån844267 (1 129 797) bundet 281030 3,30%
Lån 567792 (1 085 640) bundet 260205 3,75%
Lån 820702 (1 343 250) bundet 260901 2,95%

Snittpris per kvadratmeter på sålda lägenheter under året i kr	18 770	17 833
Fjärrvärme i kilowatt per kvadratmeter	104	95

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	6 606 000	6 606 000
Summa ställda säkerheter	**6 606 000**	**6 606 000**

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kosnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet:
(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Sparande
Anger hur stort överskott föreningen genererat ett visst år per kvadratmater som kan användas för planerat underhåll mm

Räntekänslighet
Anger hur mycket årsavgifterna behöver höjas i procent om räntan äkar med 1% på föreningens räntebärande skulder

Underskrifter

Trelleborg

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-26

Mladenko Govrcin

2026-03-26 Sahzade Meshekrani

2026-03-26

Slavica Dimoska

2026-03-26 Åke Wahlgren

2026-03-26

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-26 30

Roland Czövek

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Tjädern

Organisationsnummer 747000-0972

Rapport om årsredovisningen

Jag Roland Czövek har granskat årsredovisningen för BRF Tjädern

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av sin revision. Jag i egenskap av Revisor i föreningen har planerat och utfört 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.
- I egenskap av föreningens revisor anser jag att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av sin revision. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.
Jag tillstyrker **att** vid föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret: 2025

Trelleborg 2026-04-08

Roland Czövek

