



Årsredovisning 2025

Brf Tändstiftet



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Tändstiftet med säte i Trollhättan org.nr. 769641-7653 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsbolag (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.

Registreringsdatum

Föreningen registrerades 2023. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-02-03.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Traversen 4	2023-06-30	2023

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 518
16	förråd	64
42	p-platser	0
Totalt 99 objekt		2 582

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 14 st 2 rok, 12 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Krister Howding	Ordförande	2023-03-27
Fredrik Wennberg	Ledamot	2024-06-24
Anders Jakobsson	Ledamot	2025-05-30
Hans-Emil Lundqvist	Ledamot	2023-03-27

Under 2025 har styrelsen haft totalt sex stycken styrelsemöten.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Krister Howding och Fredrik Wennberg. Firman tecknas var för sig av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Susanne Andersson som revisor, BoRevision i Sverige AB och Magnus Emilsson revisorsuppleant, BoRevision i Sverige AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Petia Krasteva och Ulla-Britt Qvist, vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 12 st medlemmar varav 9 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Vid årsstämman den 21 maj valdes Anders Jakobsson in som ny ledamot i styrelsen då Ann Marie Derengowski avböjt omval. Anders Jakobsson är den andra styrelseledamoten som bor i fastigheten och är ett välkommet tillskott till styrelsen. I takt med att fler lägenheter säljs kommer övriga ledamöter i styrelsen, som för närvarande ingår i interimsstyrelsen och är anställda av Fortinova, successivt att överlämna sina uppdrag till boende medlemmar i föreningen.

Under september lyckades föreningen flytta föreningens lån från Fortinova Fastigheter AB till ett traditionellt banklån hos SEB, detta är väldigt positivt då föreningen nu står på egna ben. Totalt delades lånet upp i tre delar med en genomsnittlig räntebindningstid om 3 år till en ränta om 2,96% vilket är något lägre än räntan som betalades till Fortinova (3,0%) samt lägre än antagen ränta i ekonomisk plan (4,32%).

Samtliga de bostadsrätter som upplåtits vid beskattningsårets utgång var för medlemmars boende. Föreningen hade vid beskattningsårets utgång inte till klart övervägande del förvärvat så många medlemmar som normalt krävs för att nå upp till kravet för kvalificerad användning. Enligt Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2008:25) kan föreningen ändå beskattas som ett privatbostadsföretag, exempelvis i det fall då föreningen inte lyckats upplåta tillräckligt många lägenheter. Därför är det styrelsens uppfattning att bostadsrättsföreningen skall anses vara en äkta bostadsrättsförening vid beskattningsårets utgång trots att den inte helt uppfyller kravet på kvalificerad användning per 2025-12-31. Per den 9 mars 2026 ägs mer än 60% av lägenheterna av boende i fastigheten och uppfyller därefter kravet på kvalificerad användning.

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

Då huset är nybyggt och det finns gällande garantier finns det inga planerade åtgärder eller underhållsprojekt de kommande 5 åren

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 11 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	226	162	-149	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 884	11 914	38 282	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 884	11 914	38 282	0	0
Räntekänslighet, %	12	12	42	0	0
Energikostnad, kr/kvm	207	171	69	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 022	968	49	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 054	1 002	52	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 645	2 520	131	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 188	-1 329	-955	0	0
Soliditet, %	73	73	18	0	0

Föreningen hade inte sålt alla sina bostadsrätter under 2023 och därför är alla nyckeltal missvisande för 2023.

I årsavgifter kr/kvm samt energikostnad kr/kvm ingår även varmvatten och hushållsel som mäts individuellt och debiteras bostadsrättshavarna.

Upplýsningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar på 1 757 270 kr (som inte är kassaflödespåverkande).

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 291 712 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 226 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 2 % 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	86 635 000	0	0	86 635 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	151 390	0	80 297	231 687
S:a bundet eget kapital, kr	86 786 390	0	80 297	86 866 687
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 106 298	-1 329 499	-80 297	-2 516 094
Årets resultat, kr	-1 329 499	1 329 499	-1 188 261	-1 188 261
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 435 797	0	-1 268 558	-3 704 355
S:a eget kapital, kr	84 350 593	0	-1 188 261	83 162 332

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 80 297 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 435 797
Årets resultat, kr	-1 188 261
Reservation till underhållsfond, kr	-80 297
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 704 355

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 704 355

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	2 645 479	2 519 986
Övriga rörelseintäkter		7 872	2 425
Summa Rörelseintäkter		2 653 351	2 522 411
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 097 144	-986 300
Övriga externa kostnader	Not 4	-75 641	-40 850
Personalkostnader	Not 5	-12 771	-7 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 757 270	-1 738 578
Summa Rörelsekostnader		-2 942 826	-2 772 728
Rörelseresultat		-289 474	-250 317
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		702	801
Räntekostnader och liknande resultatposter		-899 489	-1 079 982
Summa Finansiella poster		-898 787	-1 079 181
Resultat efter finansiella poster		-1 188 261	-1 329 499
Resultat före skatt		-1 188 261	-1 329 499
Årets resultat		-1 188 261	-1 329 499

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	112 785 488	113 942 383
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		112 785 488	113 942 383
Summa Anläggningstillgångar		112 785 488	113 942 383

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		151 255	9 732
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	477 541	715 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	12 841	12 108
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		641 637	736 867

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	512	141 145
<i>Summa Kassa och bank</i>		512	141 145
Summa Omsättningstillgångar		642 149	878 012

Summa Tillgångar		113 427 637	114 820 395
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	86 635 000	86 635 000
Fond för yttre underhåll	231 687	151 390
Summa Bundet eget kapital	86 866 687	86 786 390

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 516 094	-1 106 298
Årets resultat	-1 188 261	-1 329 499
Summa Ansamlad förlust	-3 704 355	-2 435 797

Summa Eget kapital

83 162 332 84 350 593

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	29 625 000	29 999 490
Summa Långfristiga skulder		29 625 000	29 999 490

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		300 000	0
Leverantörsskulder		3 726	316 975
Övriga kortfristiga skulder		431	2 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	336 148	150 532
Summa Kortfristiga skulder		640 305	470 312

Summa Skulder

30 265 305 30 469 802

Summa Eget kapital och skulder

113 427 637 114 820 395

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-289 474	-250 317
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 757 270	1 738 578
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 757 270	1 738 578
Erhållen ränta	702	801
Erlagd ränta	-894 568	-1 079 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	573 930	409 079
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-147 290	126 060
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-134 928	-222 139
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-282 218	-96 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten	291 712	313 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-600 375	0
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	114 830
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-600 375	114 830
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	64 420 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-74 490	-66 394 709
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	-350 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-74 490	-2 324 709
Årets kassaflöde	-383 153	-1 896 879
Likvida medel vid årets början	856 172	2 753 051
Likvida medel vid årets slut	473 019	856 172

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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

Föreningen har en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0.

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	2 390 676	2 335 122
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	181 774	103 285
	Hyror garage och parkeringsplatser	53 301	48 048
	Hyror förbrukningsbaserad	14 760	2 556
	Hyror övrigt	13 290	8 000
	Övriga primära intäkter	423	23 792
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 654 224	2 520 802
	Hyresbortfall	-8 745	-816
	<i>Summa</i>	-8 745	-816
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 645 479	2 519 986
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-477 402	-437 765
	Snö och halk-bekämpning	-11 416	-26 165
	Reparationer	0	-13 023
	El	-148 440	-111 166
	Uppvärmning	-199 826	-193 880
	Vatten	-173 151	-126 701
	Sophämtning	-60 426	-51 654
	Fastighetsförsäkring	-26 483	-25 947
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 097 144	-986 300
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Extern revision	-26 125	-36 000
	Konsultkostnader	-44 250	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 266	-4 850
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-75 641	-40 850

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-10 000	-5 000
	Sociala avgifter	-2 771	-2 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-12 771	-7 000
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 757 270	-1 738 578
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 757 270	-1 738 578

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 385 906	13 385 906
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 574 581	4 574 581
	Pantbrevskostnad	600 375	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	18 560 862	17 960 487
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 318 104	-579 526
	Årets avskrivningar	-1 757 270	-1 738 578
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-4 075 374	-2 318 104
	<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	98 300 000	98 300 000
	<i>Summa Akkumulerade uppskrivningar</i>	98 300 000	98 300 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	112 785 488	113 942 383
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	52 600 000	49 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 000 000	0
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 000 000	0
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	472 507	715 027
	Övriga fordringar	5 034	0
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	477 541	715 027
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 841	12 108
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	12 841	12 108

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto Nordea	0	141 145
	Bankkonto SEB	512	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	512	141 145

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		2025-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SEB Bolån AB	2,97%	2028-09-28	100 000
	SEB Bolån AB	3,11%	2029-09-28	100 000
	SEB Bolån AB	2,80%	2027-09-28	100 000
			29 925 000	300 000
	Långfristig del		29 625 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld		300 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år		0	
	Kortfristig del		300 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		300 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 200 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång		2,96%	
	Finns swap-avtal		Nej	

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	82 247	62 299
	Upplupna räntekostnader	4 921	0
	Övriga upplupna kostnader	248 980	88 233
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	336 148	150 532

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-03-10

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tändstiftet, org.nr. 769641-7653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tändstiftet för räkenskapsåret 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 Standards on Auditing (ISA) 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.

Upplýsing av särskild betydelse

Som framgår under Väsentliga händelser räkenskapsåret så beskriver styrelsen särskilt om privatbostadsföretag och status per 2025-12-31.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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 upplýsingar.
- 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 upplýsingarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplýsingar 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 upplýsingarna, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Tändstiftet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Krister Howding

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:30:59



Fredrik Wennberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 12:10:11



Anders Jakobsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 10:58:34



Hans-Emil Lundqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 10:56:19



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 17:58:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Tändstiftet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 17:57:01



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.