

Årsredovisning 2025

Brf Tjären

769640-3927



 H1xwuJds-e-B1v0ey0iWg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tjärän

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-03 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
Fartyget 2	2021	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 5 139 kvm och 3 lokaler om 503 kvm.

Styrelsens sammansättning

Liselotte Hedman	Ordförande
Anna Kronstedt	Ledamot
Sonja Haag	Ledamot
Sören Karlsson	Ledamot
Yngve Ulsrød	Ledamot
Irene Ahlström	Suppleant
Marianne Falk	Suppleant

Valberedning

Helena Byström och Birthe Strandberg. Helena Byström sammankallande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Karin Hammarberg Auktoriserad revisor Hammarbergs revisionsbyrå
Alexandra Lindqvist Revisorssuppleant Hammarbergs revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-17. Beslut om inglasning av balkonger.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-17. Beslut om kollektivavtal med Tele2.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-17. Beslut om att styrelsen får disponera belopp motsvarande arvodet till icke budgeterade kostnader.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Normala driftsåtgärder och garantiarbeten har utförts på tekniska installationer, garage och byggnader.

Planerade underhåll

2025 ● Normala driftsåtgärder och garantiarbeten att utföras på tekniska installationer, garage och byggnader.

2026 ● Normala driftsåtgärder och garantiarbeten att utföras på tekniska installationer, garage och byggnader.

2027 ● Rensa ventilationskanal, OVK. Normala driftsåtgärder och garantiarbeten att utföras på tekniska installationer, garage och byggnader.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko
Gruppavtal Tele2
Teknisk förvaltning Sweax

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Beslut om höjning av årsavgifterna i 2026 med 2,5%.

Beslut om höjning av hyra för parkeringsplatser i 2026 med 2,5%.

Beslut om nytt elpris för 2026. Avgiften, 1,45kr + moms tas ut som en schablon, men justeras varje halvår mot verklig kostnad. Medlemmarna får återbetalning eller betalar mellanskillnaden.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året bytt försäkringsbolag från Stockholms Stads Brandförsäkringskontor till Trygg Hansa.

Föreningen har under året bytt avtal för TV/bredband från Global Connect och Bahnhof till Tele2.

Föreningen har under året bytt elavtal från Varberg Energi till Fortum.

Övriga uppgifter

Underhållsplanen börjar gälla 2027 och beskrivs i den ekonomiska planen. Styrelsen avser att upprätta en digital underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024
Nettoomsättning	4 477 500	1 402 508
Resultat efter fin. poster	-2 479 601	-1 017 728
Soliditet (%)	78	-
Yttre fond	-	-
Taxeringsvärde	165 885 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	635	756
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,7	92,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 034	16 130
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 604	14 694
Sparande / kvm totalyta, kr	142	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	48	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	37	21
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	116	85
Räntekänslighet (%)	25,27	-

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.

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.

Kostnaderna för medlemmarnas konsumtion av el och vatten (totalt 340 587 kr) tas ut via månadsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på avskrivning av fastigheten. Enligt gällande redovisningsregler ska avskrivningar ske enligt en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. På grund av detta kan avskrivningar periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	285 550 000	-	-	285 550 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 584	-1 017 728	-	-1 020 312
Årets resultat	-1 017 728	1 017 728	-2 479 601	-2 479 601
Eget kapital	284 529 688	0	-2 479 601	282 050 087

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 020 312
Årets resultat	-2 479 601
Totalt	-3 499 913
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	282 065
Balanseras i ny räkning	-3 781 978
	-3 499 913

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 520 990	1 402 508
Övriga rörelseintäkter	3	132 242	-0
Summa rörelseintäkter		4 653 232	1 402 508
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 363 239	-340 008
Övriga externa kostnader	8	-304 810	-155 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 281 972	-1 069 223
Summa rörelsekostnader		-4 950 020	-1 564 815
RÖRELSERESULTAT		-296 788	-162 307
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 801	24 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 184 614	-880 000
Summa finansiella poster		-2 182 813	-855 421
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 479 601	-1 017 728
ÅRETS RESULTAT		-2 479 601	-1 017 728

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	362 736 414	367 311 877
Summa materiella anläggningstillgångar		362 736 414	367 311 877
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	12 500	12 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 500	12 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		362 748 914	367 324 377
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		177 140	607 813
Övriga fordringar	12	113 881	19 612 689
Fordringar koncern	12	53 190	17 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	165 955	461 849
Summa kortfristiga fordringar		510 166	20 699 695
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 190 120	41 174 406
Summa kassa och bank		2 190 120	41 174 406
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 700 286	61 874 101
SUMMA TILLGÅNGAR		365 449 200	429 198 478

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		285 550 000	285 550 000
Summa bundet eget kapital		285 550 000	285 550 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 020 312	-2 584
Årets resultat		-2 479 601	-1 017 728
Summa ansamlad förlust		-3 499 913	-1 020 312
SUMMA EGET KAPITAL		282 050 087	284 529 688
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	81 816 380	143 000 000
Summa långfristiga skulder		81 816 380	143 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	579 840	0
Leverantörsskulder		224 300	205 365
Skatteskulder		199 878	198 058
Övriga kortfristiga skulder		75 276	764 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	503 439	501 171
Summa kortfristiga skulder		1 582 733	1 668 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		365 449 200	429 198 478

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-296 788	-162 307
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 281 972	0
	2 985 184	-162 307
Erhållen ränta	1 801	0
Erlagd ränta	-2 184 614	-32 371
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	802 371	-194 678
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	20 189 529	-9 238 000
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-665 897	-155 516 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 326 003	-164 948 678
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-65 376 000
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	71 045 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	5 669 000
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	0	270 415 000
Upptagna lån	0	16 300 000
Amortering av lån	-59 310 289	-90 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-59 310 289	196 715 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-38 984 286	37 435 322
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	41 174 406	3 739 084
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 190 120	41 174 406

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tjärnan 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, 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:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 905 125	880 971
Hysesintäkter, lokaler	680 517	416 198
Hysesintäkter garage	414 720	0
Övriga intäkter	107 543	67 732
Vatten	131 769	8 862
El	206 319	12 079
Investeringsstillägg moms	74 997	16 666
Summa	4 520 990	1 402 508

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	132 235	0
Övriga intäkter	7	-0
Summa	132 242	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	91 138	0
Fastighetsskötsel	38 092	0
Besiktning och service	32 776	8 081
Städning	54 945	0
Yttre skötsel	19 353	0
Vinterunderhåll	1 695	0
Summa	237 999	8 081

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	66 838	0
Summa	66 838	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	272 228	109 748
Uppvärmning	211 424	116 848
Vatten	168 741	105 331
Sophämtning	245 049	0
Summa	897 442	331 927

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 640	0
Serviceavtal mättjänster	9 027	0
Kabel-TV	13 144	0
Bredband	7 298	0
Fastighetsskatt	100 850	0
Summa	160 959	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
GA - Garage	63 488	0
GA - Co-Workingrum	2 757	0
GA - Trädgård	13 520	0
Förbrukningsmaterial	40 633	0
Övriga förvaltningskostnader	54 272	45 314
Vakanser Kv Tjärleken garage	43 489	0
Styr.möte/stämma/städdag	3 200	0
Ekonomisk förvaltning	55 701	0
Övriga administrativa kostnader	0	82 000
Konsultkostnader	0	27 950
Övriga externa tjänster	27 750	320
Summa	304 810	155 584

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	3 516	880 000
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 181 098	0
Summa	2 184 614	880 000

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	368 381 100	0
Årets inköp	0	368 381 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	368 381 100	368 381 100
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 069 223	0
Årets avskrivning	-4 575 463	-1 069 223
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 644 686	-1 069 223
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	362 736 414	367 311 877
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>60 690 983</i>	<i>60 690 983</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	143 000 000	0
Taxeringsvärde mark	22 885 000	0
Summa	165 885 000	0

NOT 11, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i koncernen	12 500	12 500
Summa	12 500	12 500

Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
Kvarteret Tjärleken AB	50	25	12 500

Kvarteret Tjärleken AB, Org nr 559368-3591, Säte Stockholm

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	113 881	0
Skattefordringar	0	24 579
Kort fr fordringar hos koncernbolag	53 190	17 344
Övriga kortfristiga fordringar	0	19 588 110
Summa	167 071	19 630 033

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 040	444 182
Försäkringspremier	65 229	0
Kabel-TV	20 050	0
Bredband	125	0
Förvaltning	18 511	17 667
Summa	165 955	461 849

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2029-03-15	3,62 %	27 465 407	
SBAB	2028-03-15	3,53 %	27 465 407	
SBAB	2027-03-15	3,43 %	27 465 406	
Summa			82 396 220	0
Varav kortfristig del			579 840	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 497 020 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-41 570	45 236
El	82 335	50 771
Uppvärmning	54 331	63 179
Förutbetalda avgifter/hyror	408 343	341 985
Summa	503 439	501 171

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	82 831 100	Inga

NOT 17, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	374 051 059
Årets investeringar	1 716 428	61 295 542
Omfört till Byggnad	-1 716 428	-435 346 602
Summa pågående arbeten	0	0

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

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

Norrtälje

Liselotte Hedman
Ordförande

Anna Kronstedt
Ledamot

Sonja Haag
Ledamot

Sören Karlsson
Ledamot

Yngve Ulsrød
Ledamot

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

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 10:41

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 30.03.2026 13:37

DOCUMENT ID:

B1vOeyOiWg

ENVELOPE ID:

H1xwulJds-e-B1vOeyOiWg

DOCUMENT NAME:

Brf Tjäran, 769640-3927 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

d0f018ce9c96b2e54e9d0c6ca1c68c6ea98d2893f63cdd
ba5002c2ea95913ba04ee7a3a7c70577375238a7f486a5
2bd3852cf694c36e8e73a3545626857eacf1

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. ANNA LISELOTTE HEDMAN liselottehedman@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 13:43 30.03.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.76.144
2. ANNA CAMILLA KRONSTEDT anna.kronstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 13:53 30.03.2026 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.216.5.38
3. SONJA MARIA HAAG haag.s@telia.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 15:42 30.03.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.128.223
4. KARL ADOLF SÖREN KARLSSON kasorenkarlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 15:48 30.03.2026 15:47	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.91.219
5. Yngve Ulsrød yngvemagnus@icloud.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:53 31.03.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 85.244.56.170
6. Karin Elisabeth Hammarberg karin@hammarbergs.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 10:41 31.03.2026 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.79.86

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tjärnan

Org.nr 769640-3927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tjärnan 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

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 och god revisionsmed 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 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 Brf Tjåran för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrtälje den 30 mars 2026

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 10:42

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 30.03.2026 13:37

DOCUMENT ID:

rJd_ek_iZl

ENVELOPE ID:

H1w_eJdiWI-rJd_ek_iZl

DOCUMENT NAME:

12-224- Brf Tjärän 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

4e4a51f44ff2fa87db5826641d2245737d27f893d52316e
8415949b3c12b03f137a073faaa749fe492d0afccb73c9c
f1d3f2341c560a9ef0242b4ae14e63c24d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Elisabeth Hammarberg	Signed	31.03.2026 10:42	eID	Swedish BankID
karin@hammarbergs.se	Authenticated	31.03.2026 10:39	Low	IP: 94.254.79.86

* 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