



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tilia, Bromma

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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 21

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-13 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
Västergarn 3	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 4 285 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 285 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Löfvendal	Ordförande
Ann-Christine Hallgren	Sekreterare
Hans Fondelius	Kassör
David Barsaum	Fastighetsansvarig
Annika Lagerstedt Johansson	Nycklar & parkering

Valberedning

Patrik Ruuth

Bibi Göransson

Firmateckning

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

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021 ● P-platser, linjemarkering
- 2022 ● Portar, renskrapning, slipning och lackning
- 2023 ● Beskrining av träd
Energideklaration
Uteplats trätrall och räcke, tvätt/oljning
- 2024 ● Armaturbyte i trapphus till LED
Måla cykelförråd
- 2025 ● Måla linjer p-platser
Radonmätning
Energideklaration, revidering
Renovering elcentraler
Slipa/lacka entréportar
Spotlights bytta trapphus
Måla dörr till cykelförråd
Spola avloppsstammar/avloppsrör

Planerade underhåll

- 2026 ● Måla trapphus
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
Rensa ventilationskanaler
- 2027 ● Beskrining av träd
Uteplats, räcke och trätrall, tvätt och oljning
- 2028 ● Måla träpanel (träfasad)
- 2029 ● Måla plåttak
Renovera fläktaggregat
- 2030 ● Måla linjer p-platser
Spola avloppsstammar/avloppsrör

Avtal med leverantörer

Brandskydd och skyddsutrustning	Presto Brandsäkerhet AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elleverans	Fjordkraft Företag AB
Elnät	Ellevio AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Fastighetsanslutning TV, Bredband, Telefoni	Ownit Broadband AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Hjärtstartare	Medigo AB
Internetdomän	Loopia AB
Is- och snöröjning yttertak	DB Tak & Entreprenad AB
IT-tjänster	Zelly AB
Mättjänster för el och vatten	Infometric AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Serviceavtal värmepump	Stockholm Pool & Värme AB
Serviceavtal värmesystem	Antonsen Rör AB
Skötsel av mark och grönytor	Två Smålänningar AB
Snöröjning och sandning	Hagslättts Markservice AB
Städning trapphus	Städgladen AB
Teleabonnemang för porttelefon	Telavox AB
Tjänster för parkeringsövervakning	Parkeringservice Svenska AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Västergarns Samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Fröjel GA:1, GA:2 och GA:4 samt Martebo GA:2. Brf Tiliyas fastighet Västergarn 3 deltar i två av gemensamhetsanläggningar, dels Fröjel GA:1 med en andel på 10,2 procent och dels Martebo GA:2 med en andel på 27,7 procent.

Övrig verksamhetsinformation

Den 16 juni 2025 beslutade Bokföringsnämnden (BFN) att göra redovisningsregelverket K3 obligatoriskt för alla Sveriges bostadsrättsföreningar från och med räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025. Merparten av föreningarna tillämpade vid tidpunkten för beslutet förenklingsregelverket K2, så även Brf Tilia.

K3 är ett redovisningsregelverk som gör bostadsrättsföreningens bokföring tydligare och mer rättvis över tid. Det ska även skapa bättre jämförbarhet, transparens och långsiktig hållbarhet i hur bostadsrättsföreningar redovisar sin ekonomi.

Vid övergång till K3 ska en bostadsrättsförening dela in sina byggnader i komponenter och skriva av dessa över sina respektive nyttjandeperioder. Det här är en tydlig skillnad jämfört med K2, där hela byggnaden ofta schablonmässigt skrivits av över exempelvis 100 år och där kostnader för större åtgärder, som hissar, stammar och fönster, ofta har belastat resultatet direkt. Med K3 bokförs sådana åtgärder som tillgångar och belastar resultatet över tid genom avskrivning.

Avskrivningarna i en bostadsrättsförening efter övergång till K3 blir ofta högre, men samtidigt mer realistiska eftersom de återspeglar det faktiska slitaget bättre än under K2. Detta kan leda till sämre resultat i årsredovisningen och göra att styrelser behöver se över årsavgifterna för att spegla det verkliga underhållsbehovet.

Styrelsen för Brf Tilia har valt att tillämpa K3 redan från och med räkenskapsåret 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har budgeterat ett rörelseresultat för 2026 på 950 200 kr, samt ett resultat efter finansiella poster om -100 000 kr.

I samband med övergången till redovisningsregelverket K3 har en komponentplan upprättats som underlag för mer rättvisande avskrivningar på föreningens byggnader. Detta innebär högre avskrivningar än tidigare år, vilket påverkar årets resultat. Avskrivningar är dock en redovisningsmässig kostnad och påverkar inte föreningens likviditet.

K3 innebär även att åtgärder i föreningens underhållsplan klassificeras som antingen underhåll eller investering. Endast åtgärder som klassificerats som underhåll ligger till grund för reservering till yttre fond för underhåll. Detta ger en reservering på 138 000 kr för räkenskapsåret 2025.

Inför 2026 beslutade styrelsen att från och med 2026-01-01 höja årsavgiften med 5,5%.

Under hösten 2025 beslutade styrelsen att låta befintligt lån i Handelsbanken med förflytningdatum 30 december 2025 ligga kvar i Handelsbanken.

Taxebundna kostnader har fortsatt påverkats av att främst leverantörer av elnät, fjärrvärme och vatten inför 2025 fortsatt avisera taxehöjningar som överstiger den rådande inflationstakten.

Styrelsen följer utvecklingen och kan komma att höja årsavgifterna ytterligare framöver om så behövs.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8,5%.

Förändringar i avtal

Styrelsen beslutade att från 1 augusti med ett års bindningstid förnya det prissäkringsavtal som tecknades 2024 med Switch Nordic Green AB. Förnyelsen gjordes dock formellt med Fjordkraft Företag AB, som är det bolag leverantören under 2025 valt marknadsföra sina företagslösningar genom. Avtalet innebär fast pris för en avtalad förbrukning samt rörligt pris vid avvikelser från avtalad förbrukning.

I anslutning till nyinvesteringar i värmesystemet i syfte att minska underhållskostnader och bidra till förlängd livslängd, tecknades ett serviceavtal med Antonsen Rör AB.

Under året tecknades också ett serviceavtal med Stockholm Pool & Värme AB, avseende värmepump i undercentralen.

Övriga uppgifter

Radonmätning enligt myndighetskrav genomfördes i början av 2025 med godkända mätvärden.

Efter den årliga genomgången av underhållsplanen med SBC hösten 2024, där utmaningar med värmesystemet togs upp, anlätades i början av 2025 Antonsen Rör AB för att göra en förstudie. Förstudien resulterade i konkreta åtgärder i värmesystemet. Dessa var dels installation av en så kallad avgasare, dels installation av ett magnetfilter. Båda åtgärderna förväntas minska underhållskostnader och bidra till förlängd livslängd av värmesystemet.

Som ett led i arbete med att förebygga fel och minska risken för driftsavbrott eller olyckor har styrelsen under 2025 låtit genomföra renoveringar av elcentralerna i Hus 1 och 3.

Termostatstyrda ventilationsanläggningar installerades i samtliga elrum inför sommarsäsongen.

Under hösten gjordes en revidering av 2023 års Energideklaration i syfte att återfå energiklass B efter en rad energibesparande åtgärder. Detta uppnåddes och innebär att Brf Tilia åter blev kvalificerad för Grönt bolån inför förnyelsen av föreningens lån i december.

Utbyte av samtliga spotlights i trapphusen genomfördes i början av hösten.

Pågående projekt för laddplatser fortsatte med ett antal aktiviteter under året:

- Flytt av våra cykelparkeringar.
- Inmätning och linjemålning av de nya laddplatserna.
- 60 000 kr i "Ladda bilen"-bidrag beviljat av Naturvårdsverket.
- Upphandling av teknisk lösning för installation under 2026.

I samband med målning av laddplatser tidigarelades linjemålning av samtliga p-platser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 649 078	4 355 236	3 976 363	3 626 225
Resultat efter fin. poster	-364 041	-286 085	-153 615	348 547
Soliditet (%)	79	79	78	78
Yttre fond	2 011 355	2 033 730	1 725 730	1 353 730
Taxeringsvärde	128 000 000	124 000 000	124 000 000	124 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 024	939	860	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,3	88,6	92,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 460	8 635	8 775	9 022
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 460	8 635	8 801	9 022
Sparande / kvm totalyta, kr	306	255	253	356
Elkostnad / kvm totalyta, kr	88	90	85	83
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	85	85	65	59
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	40	26	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	214	176	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,17	2,43	1,82	-
Räntekänslighet (%)	8,26	9,20	10,21	-

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 och vatten (totalt 286 362 kr) 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.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat 2025 beror främst på ökade avskrivningar på byggnader med 233 160 kr enligt upprättad komponentplan vid övergången till redovisningsregelverk K3. Även två angelägna underhållsåtgärder av engångskaraktär tillkom under 2025 och belastade resultatet med kostnader om totalt 141 816 kr. Det var dels utbyte av samtliga spotlights i föreningens allmänna utrymmen, samt renovering av

elcentraler i Hus 1 och 3.

Föreningen har under året amorterat 750 000 kr, genomfört underhåll enligt plan, samt gjort avskrivningar med 1 470 360 kr. Summan av dessa aktiviteter överstiger det negativa resultatet.

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden kommer amortering på lån även 2026 att göras med 750 000 kr, konkurrensutsättning som huvudregel vid avtalsförnyelse och inköp fortsatt att gälla, samt beredskap för avgiftshöjning bibehållas för att kunna möta framtida prisökningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	102 343 028	-	-	102 343 028
Upplåtelseavgifter	34 196 972	-	-	34 196 972
Fond, yttre underhåll	2 033 730	-160 375	138 000	2 011 355
Balanserat resultat	-167 913	-125 710	-138 000	-431 622
Årets resultat	-286 085	286 085	-364 041	-364 041
Eget kapital	138 119 732	0	-364 041	137 755 692

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-293 622
Årets resultat	-364 041
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 000
Totalt	-795 663

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Fond för yttre underhåll upplöses	2 011 355
Balanseras i ny räkning	1 215 692

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	4 649 079	4 379 144
Övriga rörelseintäkter	3	0	184 569
Summa rörelseintäkter		4 649 079	4 563 713
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 061 804	-2 354 671
Övriga externa kostnader	9	-177 128	-222 241
Personalkostnader	10	-154 546	-150 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 470 360	-1 237 200
Summa rörelsekostnader		-3 863 839	-3 964 722
RÖRELSERESULTAT		785 240	598 991
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 794	19 554
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 161 075	-904 630
Summa finansiella poster		-1 149 281	-885 077
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-364 041	-286 085
ÅRETS RESULTAT		-364 041	-286 085

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	170 610 440	172 016 000
Maskiner och inventarier	13	1 669 944	1 734 744
Pågående projekt	14	699 592	60 876
Summa materiella anläggningstillgångar		172 979 976	173 811 620
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		172 979 976	173 811 620
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 705	12 709
Övriga fordringar	15	1 783 669	1 961 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	155 955	62 197
Summa kortfristiga fordringar		1 955 329	2 036 106
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 955 329	2 036 106
SUMMA TILLGÅNGAR		174 935 305	175 847 726

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 540 000	136 540 000
Fond för yttre underhåll		2 011 355	2 033 730
Summa bundet eget kapital		138 551 355	138 573 730
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-431 622	-167 913
Årets resultat		-364 041	-286 085
Summa ansamlad förlust		-795 663	-453 998
SUMMA EGET KAPITAL		137 755 692	138 119 732
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	22 750 000	24 250 000
Summa långfristiga skulder		22 750 000	24 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 500 000	12 750 000
Leverantörsskulder		308 789	135 039
Övriga kortfristiga skulder		73 226	70 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	547 598	522 241
Summa kortfristiga skulder		14 429 613	13 477 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 935 305	175 847 726

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	785 240	598 991
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 470 360	1 237 200
	2 255 600	1 836 191
Erhållen ränta	11 794	19 554
Erlagd ränta	-1 161 075	-907 008
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 106 319	948 737
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	83 071	-508 075
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	201 620	36 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 391 010	477 144
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-638 716	222 416
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-638 716	222 416
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-750 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-750 000	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 294	99 559
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 332 729	1 233 169
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 335 023	1 332 729

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tilia, Bromma 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,70 %
Yttertak	2,73 %
Fasader	3,21 %
Balkonger	3,21 %
Fönster	1,88 %
Stamledningar VA	2,37 %
Stamledningar Värme	1,32 - 10,00 %
Ventilation	5,00 - 6,67 %
El	2,73 %
Hissar	3,91 %
Installationer	3,33 - 6,67 %

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

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

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av solel och IMD.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 099 824	3 778 632
Hysesintäkter p-plats	261 000	274 305
Varmvatten, moms	89 439	84 683
El, moms	173 015	184 062
Intäkter solel, moms	2 625	3
Pantsättningsavgift	4 410	23 148
Överlåtelseavgift	12 296	28 084
Administrativ avgift	588	490
Andrahandsuthyrning	5 880	5 736
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	4 649 079	4 379 144

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	500
Försäkringsersättning	0	184 069
Summa	0	184 569

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	46 670	44 790
Fastighetsskötsel gård enl avtal	98 581	93 620
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	16 876	14 175
Larm och bevakning	0	859
Städning enligt avtal	81 847	78 331
Besiktningar	2 585	10 088
Hissbesiktning	4 955	4 795
Brandskydd	12 836	36 632
Myndighetstillsyn	13 825	0
Gårdkostnader	1 959	0
Gemensamma utrymmen	1 943	0
Sopphantering	6 050	0
Garage/parkering	775	0
Snöröjning/sandning	110 333	169 435
Serviceavtal	76 479	70 540
Mattvätt/Hyrmattor	11 419	11 120
Förbrukningsmaterial	22 769	30 042
Summa	509 903	564 428

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	7 139	19 768
VVS	25 601	55 159
Värmeanläggning/undercentral	25 315	19 637
Ventilation	6 628	2 268
Elinstallationer	3 561	17 579
Hissar	-0	10 044
Skador/klotter/skadegörelse	3 375	184 069
Summa	71 619	308 524

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	22 250	0
VVS	41 250	0
Elinstallationer	141 816	86 875
Fasader	0	73 500
Summa	205 316	160 375

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	375 332	385 800
Uppvärmning	365 763	362 164
Vatten	167 332	170 854
Sophämtning/renhållning	68 338	81 614
Grovsopor	14 659	9 449
Summa	991 424	1 009 881

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 240	49 764
Självrisk	11 400	11 400
Kabel-TV	72 582	26 830
Bredband	81 540	92 787
Samfällighetsavgifter	73 781	130 682
Summa	283 543	311 463

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	8 485	8 241
Juridiska åtgärder	0	1 813
Inkassokostnader	180	1 039
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	20 000
Styrelseomkostnader	0	663
Fritids och trivselkostnader	597	2 756
Föreningskostnader	3 169	6 249
Förvaltningsarvode enl avtal	89 464	78 943
Överlåtelsekostnad	12 348	30 089
Pantsättningskostnad	5 292	22 361
Administration	4 796	40 294
Konsultkostnader	25 238	9 792
Bostadsrätterna Sverige	6 310	0
Summa	177 128	222 241

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Arbetsgivaravgifter	36 946	36 010
Summa	154 546	150 610

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 160 997	904 630
Dröjsmålsränta	78	0
Summa	1 161 075	904 630

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	183 740 000	183 740 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	183 740 000	183 740 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 724 000	-10 551 600
Årets avskrivning	-1 405 560	-1 172 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 129 560	-11 724 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	170 610 440	172 016 000
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>66 500 000</i>	<i>66 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	103 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	29 000 000
Summa	128 000 000	124 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 799 544	0
Årets inköp	0	1 799 544
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 799 544	1 799 544
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-64 800	0
Årets avskrivning	-64 800	-64 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-129 600	-64 800
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 669 944	1 734 744

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	60 876	2 082 836
Årets investeringar	638 716	1
Omfört till Byggnad	0	-2 021 961
Summa pågående arbeten	699 592	60 876

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	448 646	173 665
Momsavräkning	0	270 737
Avräkning övrigt	0	184 069
Transaktionskonto	489 473	487 063
Borgo räntekonto	845 550	845 666
Summa	1 783 669	1 961 200

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	83 990	11 848
Förutbet försäkr premier	22 123	0
Förutbet kabel-TV	6 076	5 979
Förutbet bredband	20 338	20 417
Upplupna intäkter	23 428	23 953
Summa	155 955	62 197

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	3,17 %	13 000 000	13 250 000
Stadshypotek	2027-12-30	2,92 %	11 250 000	11 500 000
Stadshypotek	2028-12-30	2,87 %	12 000 000	12 250 000
Summa			36 250 000	37 000 000
Varav kortfristig del			13 500 000	12 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 500 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	828	5 502
Uppl kostn el	42 552	48 602
Uppl kostnad Värme	60 137	47 629
Uppl kostn vatten	45 530	39 513
Uppl kostnad Sophämtning	17 359	16 353
Förutbet hyror/avgifter	381 192	364 642
Summa	547 598	522 241

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 000 000	47 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2026 beställde styrelsen lösning för fågelsäkring och sanering av duvspillning på våra råvindar, vilket Anticimex i omgångar har monterat och genomfört under årets inledande månader. I mars 2026 beslutade styrelsen att byta trasig cirkulationspump i undercentralen och läckande dörrautomatik i entrén till Hus 2.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

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

Ann-Christine Hallgren
Sekreterare

Annika Lagerstedt Johansson
Nycklar & parkering

David Barsaum
Fastighetsansvarig

Hans Fondelius
Kassör

Peter Löfvendal
Ordförande

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

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 20:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.03.2026 08:43

DOCUMENT ID:

rJWxNn6icZg

ENVELOPE ID:

r1gx4hTs9bx-rJWxNn6icZg

DOCUMENT NAME:

Brf Tilia, Bromma, 769625-1987 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

3afdd40917793c3684afee66a3b5d60fe50b3d49aa8c91d189c14d8d10a34e13e90579b760ad84b78f9713cd1489252de709e9d8e189826b96a19d6fe389c382

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. ANN-CHRISTINE HALLGR EN ako31@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.03.2026 09:07 21.03.2026 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.27.206
2. Peter Löfvendal peter.lofvendahl@outlook. com	 Signed Authenticated	21.03.2026 13:16 21.03.2026 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.170.242
3. DAVID BARSAUM davids88@hotmail.se	 Signed Authenticated	21.03.2026 18:55 21.03.2026 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.86
4. Hans Göran Fondelius hans.fondelius@telia.com	 Signed Authenticated	22.03.2026 09:28 22.03.2026 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.27.216
5. Annika Maria Johansson annika.lagerstedt@gmail. com	 Signed Authenticated	22.03.2026 11:57 22.03.2026 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.27.218
6. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo revision.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 20:25 23.03.2026 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.213

* 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 BRF Tilia, Bromma, org.nr. 769625-1987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tilia, Bromma 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 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:

- 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tilia, Bromma 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 trygghande 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 revisions sed 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 revisions sed 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 20:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.03.2026 08:43

DOCUMENT ID:

rye4h6jqZl

ENVELOPE ID:

SygVh6j9Zl-rye4h6jqZl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Tilia.pdf

2 pages

SHA-512:

70aa7d6f1beb923dd9f428d05909722e373b55a09470ba
eabc5a9d9d6767600819e41e551947cfaa7f33c2190725
6ed4e1cc933b6ec2a9e34395e41b7ddb0d77

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	23.03.2026 20:26	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	23.03.2026 20:26	Low	IP: 31.208.184.213

* 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