

Årsredovisning 2025

Brf Teknologen

769611-2312



Välkommen till årsredovisningen för Brf Teknologen

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-07 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
Johanneberg 2:26		Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 690 kvm och 3 lokaler om 285 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 975 kvm.

Styrelsens sammansättning

Åsa Olander	Ordförande
Ann-Christin Arfwidsson	Styrelseledamot
Emma Josefine Nyvall	Styrelseledamot
Sofia Juviken	Styrelseledamot
Frida Thomsen	Adjungerad

Valberedning

Claes Gunnarsson
Johan Olander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Hampus Nilsen Revisor Trevirevision
Kjell Nilson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1980-1984	● Elstamsbyte Rörstamsbyte
1998-2004	● Nyinstallation hissmaskineri (exkl. korgar & gejrar)
2003	● Omläggning av allt tak mot gården
2005-2009	● Renovering av fönster
2006	● Ombyggnad av vind och förråd Renovering av av balkonger mot gården
2007	● Upprustning av gård
2008-2009	● Renovering av balkongdörrar
2009	● Renovering av entrédörrar
2010	● Omputsning av fasad mot gården
2012	● Renovering av hyreslokaler
2012-2013	● Renovering av skorstenar och kanaler (ca 10 st relinade) till eldstäder
2013	● Installation av fiber och bredband Renovering av fönster mot gatan
2015	● Sotning eldstäder
2015-2016	● Renovering av fasad och takterrass mot gården (vid Kjellbergsgatan) Fullständig renovering av entrédörrarna
2016	● Flytt av tre rökgasregulatorer Nyinstallation av porttelefon och passagesystem

- 2017** ● Renovering av tegeltak (nytt), gesimsrännor (nya, även höga rännan mot gården till trapphuset vid Kjellbergsgatan), fasad (omfogad) och 7 balkonger (nya) mot gatan
Byte av ventiler och termostater samt injustering av värmesystemet
Målning av takfönster samt fönster högst upp i trapphusen
Byte av tre centrala köksfläktar på taket
Renovering av hyreslokaler
- 2017-2018** ● Renovering av båda burspråken (nytt: Fönster, koppar, yttre träväggar och papp, stålbalkar längst ner samt terrasser av rostfritt stål)
- 2018** ● OVK, injustering takfläktar samt rensning av ventilation
- 2019** ● Värmesystemet: Byte av rör i källaren samt installation av en permanent avgasare
- 2019-2020** ● Förbättrad ventilation i källaren
- 2020** ● Filmning och spolning av avloppsrör i bottenplattan
Uppgradering av lås och passersystem
Åtgärd av av fuktskada i yttervägg mot Teknologgatan 5
Komplett renovering av båda hissarna
Ny tvättmaskin
Räcke för fastlåsning av cyklar installerades i cykelgången
Energideklaration
Radonmätning
Uppgradering av värmesystemet (magnetfilter, spolning mm)
Sotning och brandskyddskontroll av samtliga öppna spisar
Målning och renovering av fönster och fönsterdörrar i hyreslokaler
- 2020-2021** ● Byte av golv, värmerör mm i LOK235
- 2021** ● Balkongskydd monteras på balkongerna mot gatan
Krönplåt mellan Teknologgatan 3 och Teknologgatan 5 bytts ut
Källarfönster på teknologgatan 5 och gallergrinden målas. Entrédörrarna på Kjellbergsgatan oljas.
Ny värmepump installeras
- 2021-2022** ● Åtgärd av vattenläcka från kök ovan LOK235
Åtgärd av fuktskada i anslutning till terrass på teknologgatan 5 som drabbade två medlemmar
Åtgärd av fuktskada i yttervägg på LOK236 (kontor) mot Kjellbergsgatan
Åtgärd av fuktskada på yttervägg mot Kjellbergsgatan 8
Dränering runt hela fastigheten
Uppgradering av värmesystemet till lågflödesinjustering
- 2022** ● Åtgärd efter fuktskada på Teknologgatan 5 som begränsades till en medlem
Inköp av hjärtstartare
Åtgärder efter fuktskada på Kjellbergsgatan 8 som drabbade fyra medlemmar
- 2022-2023** ● Återställning av ytorna efter dränering (parkeringsplatser och allt nära huset).

- 2023** ● Snörasskydd installerades på Teknologgatan 5
- 2023-2024** ● Relining av avloppsrör i bottenplattan
- 2024** ● OVK
Installation av 12 elladdare till parkeringsplatserna
Isolering i burspråket till lägenhet 7
Installation av ny fläkt till LOK 235
Sotning
- 2024-2025** ● Trapphusrenovering
Nya dörrar till hyreslokalerna installerades i samband med trapphusrenoveringen
- 2025** ● Ny underhållsplan tas fram
Dörr görs öppningsbar för ventilation och nödutgång i LOK235
5G installeras i hissarna
Ljudstyrda lampor installerades i cykelgången och på gården
Tre dörrarna mot gården skrapas och målas
Fläkt för ventilation av golv i LOK235 byttes med garanti

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av fönster

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän
Fastighetsservice	Diné Bygg och Fastighetsservice
Hisservice	Greve Jacobs Hiss AB
Teknisk förvaltning	BoAkt
TV	Tele2
Vinterväghållning	Pro Garden

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 avslutades trapphusrenoveringen efter att bänk/pall, blommor, krukor och brandsläckare kommit på plats. Ljuset i trapphusen är numera ljudstyrt, medlemmarna har erbjudits gemensamt inköp av säkerhetsdörrar och det har installerats säkerhetsdörrar till hyreslokalerna. Dörrarna mot gården har skrapats och målats. Miljön i cykelgången och på gården har blivit bättre då fler lampor installerats och de nu är ljudstyrda. En ny underhållsplan har tagits fram av vår tekniska förvaltare som är mer användarvänlig då den finns i ett digitalt verktyg, Planima, istället för som den förra i en PDF. I samband med att den togs fram togs även ett förslag till fönsterrenovering fram vilket dock skickades tillbaka till förvaltaren för justering. I slutet av året förbereddes för övergång från K2 till K3 som är ett redovisningsregelverk som syftar till att skapa en tydligare och mer rättvisande ekonomisk rapportering och som blir obligatoriskt för bostadsrättsföreningar 2026.

Natten till den 5/12 inträffade en sprängning i entrén på Teknologgatan 5. Polis och räddningstjänst var snabbt på plats. Ingen skadades fysiskt men 16 fönster gick sönder och ytterdörren förstördes. Sanering och målningsarbete krävdes i många lägenheter och i hela entrén. Polis, kommunens krisstöd, försäkringsbolag och vår tekniska förvaltare har varit ett stort stöd i efterarbetet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 929 649	2 860 136	2 363 727	1 902 214
Resultat efter fin. poster	-70 948	25 659	-895 415	-2 151 346
Soliditet (%)	42	42	42	43
Yttre fond	609 138	462 000	214 026	261 900
Taxeringsvärde	79 723 000	87 564 000	87 564 000	87 564 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	766	746	594	490
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,2	69,8	54,2	53,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 357	6 357	6 357	6 022
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 748	5 808	5 808	5 445
Sparande / kvm totalyta, kr	277	201	321	104
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	22	20	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	131	140	128	106
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	29	25	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	194	191	173	157
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	3,81	3,43	1,29
Räntekänslighet (%)	8,30	8,52	10,71	12,30

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Resultatet blev sämre då det var högre avskrivningar pga övergången till K3.
Utöver det hade föreningen ett positivt kassaflöde igen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	978 757	-	-	978 757
Upplåtelseavgifter	32 515 948	-	-	32 515 948
Fond, yttre underhåll	462 000	-	147 138	609 138
Uppskrivningsfond	21 929 138	-	-278 602	21 650 536
Balanserat resultat	-42 870 634	25 659	131 464	-42 713 511
Årets resultat	25 659	-25 659	-70 948	-70 948
Eget kapital	13 040 868	-	-70 948	12 969 920

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-42 713 511
Årets resultat	-70 948
Totalt	-42 784 459

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	614 501
Att från yttre fond i anspråk ta	-463 144
Balanseras i ny räkning	-42 935 816
	-42 784 459

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	2 929 649	2 860 136
Övriga rörelseintäkter	3	6 408	14 031
Summa rörelseintäkter		2 936 057	2 874 167
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 880 843	-1 803 385
Övriga externa kostnader	9	-134 095	-99 393
Personalkostnader	10	-73 145	-65 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-432 918	-251 253
Summa rörelsekostnader		-2 521 001	-2 219 861
RÖRELSERESULTAT		415 056	654 307
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 874	22 781
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-493 878	-651 429
Summa finansiella poster		-486 004	-628 648
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-70 948	25 659
ÅRETS RESULTAT		-70 948	25 659

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	28 607 852	29 023 634
Maskiner och inventarier	13	154 416	171 552
Summa materiella anläggningstillgångar		28 762 268	29 195 186
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	132 500	132 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		132 500	132 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 894 768	29 327 686
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 462	28 404
Övriga fordringar	15	19 410	27 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	142 361	127 786
Summa kortfristiga fordringar		194 233	183 949
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 980 917	1 740 757
Summa kassa och bank		1 980 917	1 740 757
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 175 150	1 924 706
SUMMA TILLGÅNGAR		31 069 918	31 252 392

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 494 705	33 494 705
Uppskrivningsfond		21 650 536	21 929 138
Fond för yttre underhåll		609 138	462 000
Summa bundet eget kapital		55 754 379	55 885 843
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-42 713 511	-42 870 634
Årets resultat		-70 948	25 659
Summa ansamlad förlust		-42 784 459	-42 844 975
SUMMA EGET KAPITAL		12 969 920	13 040 868
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 200 000	3 700 000
Övriga långfristiga skulder		400 252	400 252
Summa långfristiga skulder		8 600 252	4 100 252
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	8 900 000	13 400 000
Leverantörsskulder		170 345	175 642
Skatteskulder		10 362	17 844
Övriga kortfristiga skulder		32 075	28 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	386 964	489 522
Summa kortfristiga skulder		9 499 746	14 111 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 069 918	31 252 392

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	415 056	654 307
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	432 918	251 253
	847 974	905 560
Erhållen ränta	7 874	19 087
Erlagd ränta	-504 994	-670 997
Erhållen utdelning	0	3 694
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	350 854	257 344
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 284	131
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-100 410	83 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	240 160	340 522
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-132 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-132 500
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	240 160	208 022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 740 757	1 532 736
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 980 917	1 740 757

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Teknologen 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,26 - 1,31 %
Yttertak	2,60 - 2,70 %
Fasader	3,78 - 3,92 %
Balkonger	1,98 - 2,05 %
Stamledningar VA	10,41 - 10,79 %
Stamledningar Värme	1,26 - 1,31 %
Styr & övervakning	5,55 - 5,75 %
Ventilation	16,65 - 17,26 %
El	2,38 - 2,47 %
Hissar	9,25 - 9,59 %
Maskiner och inventarier	2,86 - 10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 013 297	1 959 408
Hysesintäkter, lokaler	706 892	694 872
Hysesintäkter, p-platser	138 550	133 770
Kabel-TV/Bredband	48 000	48 000
Övriga intäkter	6 110	7 286
Värme	16 800	16 800
Summa	2 929 649	2 860 136

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	0
Övriga intäkter	6 410	14 031
Summa	6 408	14 031

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	101 737	112 732
Städning	7 201	4 783
Övrigt	0	19 996
Besiktning och service	55 958	39 258
Trädgårdsarbete	35 474	2 968
Snöskottning	12 615	9 469
Summa	212 985	189 205

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Lokaler	45 118	0
Tvättstuga	4 530	0
Trapphus/port/entr	6 633	0
Dörrar och lås/porttele	19 628	2 306
VA	5 000	0
Värme	2 603	0
Ventilation	0	127 597
El	9 374	0
Hissar	31 054	13 235
Fasader	0	40 204
Fönster	0	3 005
Försäkringsärende/vattenskada	6 518	0
Temp. rep und eller projekt	0	99 581
Summa	130 458	285 928

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	-19 862	0
Trapphus/port/entré	422 566	275 902
Dörrar och lås/porttele	60 440	0
VA	0	38 960
Summa	463 144	314 862

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	85 703	66 214
Uppvärmning	388 716	411 448
Vatten	101 356	84 604
Sophämtning	50 165	42 161
Summa	625 940	604 427

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	67 847	60 153
Självrisker	29 400	0
Kabel-TV	17 724	17 636
Bredband	48 240	47 520
Arvode teknisk förvaltning	197 192	190 964
Fastighetsskatt	87 913	92 690
Summa	448 316	408 963

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	40 391	7 958
Övriga förvaltningskostnader	31 424	32 257
Revisionsarvoden	17 500	17 500
Ekonomisk förvaltning	44 780	41 678
Summa	134 095	99 393

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 000	53 000
Sociala avgifter	15 145	12 830
Summa	73 145	65 830

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	493 878	651 429
Summa	493 878	651 429

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 167 380	32 167 380
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 167 380	32 167 380
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 143 746	-2 907 382
Årets avskrivning	-415 782	-236 364
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 559 528	-3 143 746
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 607 852	29 023 634
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 212 000</i>	<i>12 212 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 783 000	31 519 000
Taxeringsvärde mark	40 940 000	56 045 000
Summa	79 723 000	87 564 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	258 618	126 118
Årets inköp	0	132 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	258 618	258 618
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-87 066	-72 177
Årets avskrivning	-17 136	-14 889
Utgående ackumulerad avskrivning	-104 202	-87 066
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	154 416	171 552

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	132 500	132 500
Summa	132 500	132 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 410	20 030
Övriga fordringar	0	7 729
Summa	19 410	27 759

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 698	51 048
Försäkringspremier	56 382	49 052
Kabel-TV	4 506	4 431
Bredband	12 169	12 060
Förvaltning	13 606	11 195
Summa	142 361	127 786

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-09-30	2,50 %	3 700 000	3 700 000
Stadshypotek	2030-12-01	3,11 %	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	2026-03-05	2,79 %	4 400 000	4 400 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,94 %	4 500 000	4 500 000
Summa			17 100 000	17 100 000
Varav kortfristig del			8 900 000	13 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 100 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 555	3 914
Fastighetsskötsel	-0	-0
El	18 408	22 437
Uppvärmning	50 530	52 304
Utgiftsräntor	55 222	66 338
Vatten	8 541	7 009
Upplupet	0	98 750
Förutbetalda avgifter/hyror	249 709	238 771
Summa	386 964	489 522

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 100 000	17 100 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Göteborg

Ann-Christin Arfwidsson
Styrelseledamot

Åsa Olander
Ordförande

Emma Josefine Nyvall
Styrelseledamot

Sofia Juviken
Styrelseledamot

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

Trevirevision
Hampus Nilsen
Revisor

Kjell Nilsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 10:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.03.2026 14:42

DOCUMENT ID:

r1g1UQpR9We

ENVELOPE ID:

rkk8XpCqZI-r1g1UQpR9We

DOCUMENT NAME:

Brf Teknologen, 769611-2312 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

9bde0c108740bd409bfc0cf21fd2292a495a434c9e9694
dcd2a5645a8e082215c5b3425cdc8910808cb17b76e70
762ddd9ff40ce262dda3b4b22d997b205370c

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. ÅSA OLANDER brfteknologen@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 17:38 23.03.2026 17:32	eID Low	Swedish BankID IP: 31.193.207.2
2. ANN-CHRISTIN ARFWIDSSON anki.arfwidsson@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 20:39 23.03.2026 20:36	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.26
3. EMMA JOSEFINE NYVALL josefine.nyvall@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 09:57 25.03.2026 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.49.28
4. SOFIA JUVIKEN sofia@spikstudios.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 10:06 25.03.2026 07:58	eID Low	Swedish BankID IP: 212.112.177.38
5. HAMPUS EMIL NILSEN hampus@trevirevision.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 11:29 25.03.2026 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.31.82
6. Kjell Nilson kjell.nilson@axxess2.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 10:18 27.03.2026 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.28.183

* 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 Teknologen
Org.nr. 769611-2312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Teknologen för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Teknologen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisor 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Hampus Nilsen

Auktoriserad revisor

Kjell Nilson

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 12:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.03.2026 14:42

DOCUMENT ID:

ByyLQTCqWx

ENVELOPE ID:

ByyImT0qZe-ByyLQTCqWx

DOCUMENT NAME:

251231 Brf Teknologen RB.pdf

2 pages

SHA-512:

bce0a3e2c618750c441574e0ad56be5ee1653dcc7d2e6
292885999c55ca9bd73ec9dd0cf4ced2f08c1bdfff81890
289a5ca0613a41c671068469e1623a1a6f51

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HAMPUS EMIL NILSEN	Signed	25.03.2026 11:29	eID	Swedish BankID
hampus@trevirevision.se	Authenticated	25.03.2026 11:07	Low	IP: 62.20.31.82
2. Kjell Nilson	Signed	25.03.2026 12:21	eID	Swedish BankID
kjell.nilson@axxess2.se	Authenticated	25.03.2026 12:14	Low	IP: 78.82.28.183

* 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