

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Toften på Tjörn**

716444-8974

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Toften på Tjörn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Styrelsens uppdrag är bland annat att tillse att föreningens ekonomi är god och att en sund balans råder mellan inkomster och utgifter.

Därutöver skall styrelsen planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt fastställa föreningens årsavgifter. Via medlemmarnas årsavgifter finansieras underhållet av fastigheten. Detta underhåll består främst av snickerier och målning samt byte av fönster. Föreningen skall verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på omständigheter både inom och utom vår påverkan.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet(er) upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta BRF Toften på Tjörn

Bostadsrättsföreningen bildades 1991-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-07-11. Nuvarande stadgar registrerades 2023-07-04 hos Bolagsverket. Föreningen är en så kallad privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1299) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

#### Styrelsen under 2025

Stefan Pirhonen	Ledamot, Ordförande
Barbro Geft	Ledamot, Sekreterare
Lena Hiller	Ledamot
Christian Källén Haagensli	Ledamot
Helena Stahre	Ledamot
Ida Andersson	Suppelant

Styrelsen har under 2025 haft 13 protokollförda möten.

#### Revisorer

Maria Fogelgren	Ordinarie intern
Charlotta Heiker	Suppleant intern

### Valberedning

Iren Peyronsson Sammankallande  
Marit Olausson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
TOFTENÄS 1:94	1991	Tjörn

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i densamma.

Uppvärmning av lägenheterna sker via vatteburen el. (elvärmepannor)

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1991 och består av 3 flerbostadshus och 33 småhus.  
Fastighetens värdeår är 1992.

Enligt taxeringsbeskedet är byggnadernas totalyta/lägenhetsyta 4052 m<sup>2</sup>

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt, fördelat på:

Antal rum	Yta	Andelstal	Antal lägenheter
2 rum + kök	72,0 m <sup>2</sup>	1,84%	16
3 rum + kök	85,0 m <sup>2</sup>	2,13%	2
3 rum + kök	95,0 m <sup>2</sup>	2,29%	16
4 rum + kök	109,5 m <sup>2</sup>	2,74%	3
4 rum + kök	110,0 m <sup>2</sup>	2,68%	8

### Gemensamhetsutrymmen

Gäststuga om 1 rum + kök  
3 förrådsbyggnader utgörande soprum, cykelförvaring och lägenhetsförråd.

### Byggnadernas tekniska status

Samtliga av föreningens byggnader är i gott skick och dess status utvärderas löpande i underhållsplanen.

**Händelser under året**

Under året genomfördes endast byten av ett par fönster. Det var ett aktivt beslut att hålla nere det yttre underhållet under detta år för att bygga upp en ekonomisk buffert, för att under nästkommande år genomföra mer underhållsarbeten.

Under hösten genomfördes ett nytt så kallat "medlemsmöte" i syfte att, på ett informellt sätt, ge medlemmarna insyn i vad styrelsen arbetar med och skapa dialog mellan medlemmar och styrelse.

**Planerat underhåll**

Styrelsen arbetar aktivt med att varje år inventera och prioritera underhållsbehov, och uppdatera den långsiktiga underhållsplaneringen utifrån detta. Under 2026 planeras renovering av några fasader genomföras samt byte av ca 12 st fönster.

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Bank	Skandinaviska Enskilda Banken SEB
Ekonomisk Förvaltning	Talenom Redovisning AB
Fastighetsförsäkring med ansvar	Bostadsrätterna/Alliansmäklare
El-nät	Ellevio
El-inköp	Fortum

**Föreningens ekonomi**

Vi amorterar årligen 400 000 kr på våra lån som uppgår till 25 163 847 kr.

Vi har för tillfället rörlig ränta, s k Stibor 90 dagar.

Vi lever med en likviditetsbudget som är i balans sett över årets beräknade händelser. Det samma gäller för vår Resultatbudget.

Föreningen har sitt säte i Skärhamn på Tjörn.

**Medlemsinformation**

Medlemslägenheter 45 st  
Överlåtelse under året 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 363	3 239	2 998	2 998
Resultat efter finansiella poster	542	-512	-100	-323
Soliditet (%)	26	24	25	25
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	830	799	740	740
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 210	6 309	6 408	6 506
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 210	6 309	6 408	6 506
Sparande per kvm (kr/kvm)	257	-3	148	241
Räntekänslighet (%)	8	8	9	9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	124	125	115	119
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 961 001	700 000	2 241 249	-510 777	<b>8 391 473</b>
Disposition av föregående års resultat:			-510 777	510 777	<b>0</b>
Årets resultat				542 145	<b>542 145</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 961 001</b>	<b>700 000</b>	<b>1 730 472</b>	<b>542 145</b>	<b>8 933 618</b>

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	1 730 472
årets vinst	542 145
	<b>2 272 617</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	2 272 617
	<b>2 272 617</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Bostadsrättsföreningen Toften på Tjörn  
Org.nr 716444-8974

5 (11)

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 362 832	3 237 963
Övriga rörelseintäkter		135	1 477
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 362 967</b>	<b>3 239 440</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-1 312 804	-1 880 939
Övriga externa kostnader		-197 882	-181 465
Personalkostnader		-76 353	-73 432
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar		-498 899	-498 899
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 085 938</b>	<b>-2 634 735</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 277 029</b>	<b>604 705</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	3 363
Räntekostnader och liknande resultatposter		-734 893	-1 118 845
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-734 884</b>	<b>-1 115 482</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>542 145</b>	<b>-510 777</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>542 145</b>	<b>-510 777</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>542 145</b>	<b>-510 777</b>

Bostadsrättsföreningen Toften på Tjörn  
Org.nr 716444-8974

6 (11)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	33 763 667	34 262 566
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 763 667</b>	<b>34 262 566</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 764 167</b>	<b>34 263 066</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 182	6 399
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 230	5 810
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>18 413</b>	<b>12 209</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		735 968	200 942
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>735 968</b>	<b>200 942</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>754 381</b>	<b>213 151</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 518 548</b>	<b>34 476 217</b>

Bostadsrättsföreningen Toften på Tjörn  
Org.nr 716444-8974

7 (11)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		5 961 001	5 961 001
Uppskrivningsfond		700 000	700 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 661 001</b>	<b>6 661 001</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		1 730 472	2 241 249
Årets resultat		542 145	-510 777
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 272 617</b>	<b>1 730 472</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 933 618</b>	<b>8 391 473</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	24 763 847	25 163 855
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 763 847</b>	<b>25 163 855</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	400 000	400 000
Leverantörsskulder		41 019	124 833
Skatteskulder		62 044	36 643
Övriga skulder		29 801	34 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288 219	324 456
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>821 083</b>	<b>920 889</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 518 548</b>	<b>34 476 217</b>

Bostadsrättsföreningen Toften på Tjörn  
Org.nr 716444-8974

8 (11)

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 277 029	604 704
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	498 899	498 899
Erhållen ränta	9	3 363
Erlagd ränta	-734 893	-1 118 845
Betald inkomstskatt	-324 265	240 748
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>716 779</b>	<b>228 869</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-6 783	503 596
Förändring av kortfristiga fordringar	580	-5 810
Förändring av leverantörsskulder	-83 814	124 833
Förändring av kortfristiga skulder	308 273	-788 371
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>935 035</b>	<b>63 117</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-400 008	-400 002
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-400 008</b>	<b>-400 002</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>535 027</b>	<b>-336 885</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	200 942	537 826
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>735 969</b>	<b>200 941</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 86 År

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-3 362 832	-3 237 916
	<b>-3 362 832</b>	<b>-3 237 916</b>

I föreningens årsavgifter ingår vatten och sophämtning.

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 102 687	45 102 687
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 102 687</b>	<b>45 102 687</b>
Ingående avskrivningar	-10 840 121	-10 341 222
Årets avskrivningar	-498 899	-498 899
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 339 020</b>	<b>-10 840 121</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 763 667</b>	<b>34 262 566</b>

**Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 000	54 585
Försäljningar/utrangeringar	0	-22 585
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 000</b>	<b>32 000</b>
Ingående avskrivningar	-32 000	-54 585
Försäljningar/utrangeringar	0	22 585
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 000</b>	<b>-32 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 25 163 847 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	24 763 847	25 163 855
	<b>24 763 847</b>	<b>25 163 855</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	400 000	400 000
	<b>400 000</b>	<b>400 000</b>

Bostadsrättsföreningen Toften på Tjörn  
Org.nr 716444-8974

11 (11)

### Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	23 163 847	23 563 855
	<b>23 163 847</b>	<b>23 563 855</b>

Årsredovisningen beslutades den 15 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Pirhonen  
Ordförande

Barbro Geft

Christian Källén Haagensli

Lena Hiller

Helena Stahre

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Fogelgren  
Revisor

## Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

### Originalets dokumentinformation

**Filnamn:** Årsredovisning 2025.pdf  
**Checksumma:** d5786373a3ab3a67f06e357fcb49c1ea8f5ab4cc848c38d546703e9e07d433dd  
**Skickad:** 2026-04-15 kl 16:10

### Underskrift av årsredovisningen



**Digitalt signerad av:** BARBRO GEFT  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-04-15 kl 16:29



**Digitalt signerad av:** LENA ALICE KRISTINA HILLER  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-04-15 kl 16:29



**Digitalt signerad av:** STEFAN PIRHONEN  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-04-15 kl 16:50



**Digitalt signerad av:** CHRISTIAN KÄLLÉN  
HAAGENSLI  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-04-15 kl 16:57



**Digitalt signerad av:** Helena Maria Elisabet Stahre  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-04-15 kl 17:42

## Revisorspåteckning



**Digitalt signerad av:** MARIA FOGELGREN  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-04-15 kl 20:49

## Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>