

# Årsredovisning 2025

Brf Torslanda Terrasser

769638-8458



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Torslanda Terrasser

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 2021-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-06 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Amhult 1:171	2022	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Älvsborg

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 3 926 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 983 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carolina Kvick	Ordförande
Birgitta Sameby	Suppleant
Eric Sune Bornhammar	Styrelseledamot
Irma Johanne Lovisa Weberg Ekelund	Styrelseledamot
Ulf Einar Andersson	Styrelseledamot
Ulrika Maria Jonasson	Styrelseledamot

### Valberedning

Anette Dahlman  
Roger Mattiasson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Andersson, Ulf Kvick, Carolina

## Revisorer

Jonas Rödström Fischer Auktoriserad revisor Cedra Göteborg AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Avtal med leverantörer

Avläsning elmätare	Infometric
Digitalt passersystem	Passera AB
Dörrautomatik	Great security
EI	Göteborgs energi
Hissbesiktning	KIWA
Laddstolpar elbil	ChargeNode
SBA (brandskyllskontroll)	Anticimex
Service av hissar	KONE
Snöröjning	HTE garden
Teknisk och ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Tv och internet	Telia
Vatten, avlopp och sophantering	Göteborgs stad intraservice kretslopp och vatten

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året arbetat med att säkerställa en stabil ekonomi samt en ändamålsenlig förvaltning av fastigheten. Löpande drift och underhåll har genomförts enligt plan.

Styrelsen har fortlöpande följt upp garantiärenden tillsammans med E3 Bygg för att säkerställa att åtgärder utförs enligt kontrakt, vilket kommer fortsätta under 2026.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 2 procent från och med 2025-01-01 under verksamhetsåret för att möta ökade kostnader och upprätthålla en balanserad ekonomi.

För att minska ränterisken har räntan bundits på två av föreningens tre lån.

Föreningen har även bundit elpriset för fastigheten i syfte att öka kostnadsförutsägbarheten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

### Förändringar i avtal

Avtal med ekonomi- och fastighetsförvaltaren Nabo har omförhandlats. I samband med detta har trädgårdsskötsel tagits bort ur avtalet. Gräsklippning har istället upphandlats separat genom extern leverantör, vilket bedöms ge bättre kostnadseffektivitet och anpassning efter föreningens behov.

Övriga befintliga avtal löper på tillsvidare.

### Övriga uppgifter

Installation och inglasning av balkonger har slutförts av Nordiska Inglasningar. Kostnaden för inglasningen har bekostats av respektive medlem och har således inte belastat föreningens ekonomi.

Ett skyddande nät för parkeringsplatserna mot golfbanan har satts upp under året. Kostnaden för nätet delades lika mellan föreningen och Torslanda Golfklubb. Underhåll av nät kommer att skötas av Torslanda Golfklubb enligt överenskommelse i kontrakt.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 368 406	3 234 146	2 521 141	-
Resultat efter fin. poster	-2 486 478	-2 256 563	-2 797 764	-204 108
Soliditet (%)	85	85	85	-
Yttre fond	830 000	100 000	100 000	-
Taxeringsvärde	41 935 000	51 049 000	54 400 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	740	712	560	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,1	80,2	85,7	0,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 840	9 891	9 946	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 699	9 891	9 946	-
Sparande / kvm totalyta, kr	195	255	117	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	126	106	84	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	24	25	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	158	130	109	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	4,35	-	-
Räntekänslighet (%)	13,29	13,89	17,75	-

**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 303 561 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.

## Upplustning vid förlust

Summan av avskrivningarna överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	230 025 000	-	-	230 025 000
Fond, yttre underhåll	100 000	-	730 000	830 000
Fusionsresultat	-584 671	-	-	-584 671
Balanserat resultat	-3 001 872	-2 256 563	-730 000	-5 988 435
Årets resultat	-2 256 563	2 256 563	-2 486 478	-2 486 478
<b>Eget kapital</b>	<b>224 281 894</b>	<b>0</b>	<b>-2 486 478</b>	<b>221 795 416</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 573 106
Årets resultat	-2 486 478
<b>Totalt</b>	<b>-9 059 584</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	536 000
Balanseras i ny räkning	-9 595 584
	<b>-9 059 584</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 368 406	3 234 146
Övriga rörelseintäkter	3	7 744	250 690
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 376 150</b>	<b>3 484 836</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 241 607	-1 115 025
Övriga externa kostnader	8	-138 101	-133 962
Personalkostnader	9	-148 542	-150 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 261 936	-3 255 996
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 790 186</b>	<b>-4 655 734</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 414 036</b>	<b>-1 170 898</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 916	608 275
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 080 359	-1 693 940
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 072 443</b>	<b>-1 085 665</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 486 478</b>	<b>-2 256 563</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 486 478</b>	<b>-2 256 563</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	259 447 012	262 703 008
Maskiner och inventarier	12	58 842	0
Pågående projekt	13	0	161 953
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>259 505 854</b>	<b>262 864 961</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>259 505 854</b>	<b>262 864 961</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 557	17 039
Övriga fordringar	14	161 228	223 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	198 548	78 683
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>373 333</b>	<b>318 904</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 276 505	848 684
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 276 505</b>	<b>848 684</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 649 838</b>	<b>1 167 588</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>261 155 692</b>	<b>264 032 549</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		230 025 000	230 025 000
Fond för yttre underhåll		830 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>230 855 000</b>	<b>230 125 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-6 573 106	-3 586 543
Årets resultat		-2 486 478	-2 256 563
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-9 059 584</b>	<b>-5 843 106</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>221 795 416</b>	<b>224 281 894</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 610 012	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 610 012</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 022 264	38 830 174
Leverantörsskulder		121 043	180 903
Skatteskulder		9 840	224 090
Övriga kortfristiga skulder		4 872	1 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	592 245	514 144
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 750 264</b>	<b>39 750 655</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>261 155 692</b>	<b>264 032 549</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 414 036</b>	<b>-1 170 898</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 261 936	3 255 996
	<b>1 847 900</b>	<b>2 085 098</b>
Erhållen ränta	3 462	608 275
Erlagd ränta	-1 021 104	-1 699 776
Erhållen utdelning	4 454	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>834 713</b>	<b>993 597</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 429	-173 266
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-251 736	-893 074
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>528 548</b>	<b>-72 742</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	97 172	-161 953
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>97 172</b>	<b>-161 953</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-197 898	-219 564
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-197 898</b>	<b>-219 564</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>427 822</b>	<b>-454 259</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>848 684</b>	<b>1 302 943</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 276 505</b>	<b>848 684</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Torslanda Terrasser är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 %
Yttertak	2,00 %
Fasader	2,50 %
Fönster	2,50 %
Dörrar & portar	2,50 %
Stamledningar Värme	2,50 %
El	2,50 %
Byggnad	3,75 %
Balkonger	2,50 %
Maskiner och inventarier	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

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

#### 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	2 602 980	2 551 980
Hysesintäkter, p-platser	343 136	338 592
Vatten	125 287	105 205
El	207 800	119 153
Övriga intäkter	89 203	119 217
<b>Summa</b>	<b>3 368 406</b>	<b>3 234 146</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	0	-0
Övriga rörelseintäkter	7 744	2 554
Övriga intäkter	0	248 136
<b>Summa</b>	<b>7 744</b>	<b>250 690</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	90 062	67 848
Städning	100 566	104 460
Besiktning och service	118 885	110 031
Trädgårdsarbete	1 689	2 086
Övrigt	6 184	53 348
Snöskottning	74 146	86 870
<b>Summa</b>	<b>391 531</b>	<b>424 643</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	1 366	1 263
Övriga gemensamma utrymmen	31 929	14 194
Ventilation	1 288	4 553
Tak	19 991	0
<b>Summa</b>	<b>54 574</b>	<b>20 010</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	501 873	417 500
Vatten	125 553	93 315
Sophämtning	83 678	75 199
<b>Summa</b>	<b>711 104</b>	<b>586 014</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 628	47 448
Bredband/Kabeltv	30 420	30 420
Fastighetsskatt	3 350	6 490
<b>Summa</b>	<b>84 398</b>	<b>84 358</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	7 893	22 544
Övriga förvaltningskostnader	38 391	26 605
Revisionsarvoden	33 423	28 813
Ekonomisk förvaltning	58 394	56 000
<b>Summa</b>	<b>138 101</b>	<b>133 962</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	115 200	117 000
Sociala avgifter	33 342	33 751
<b>Summa</b>	<b>148 542</b>	<b>150 751</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 071 688	1 693 940
Övriga räntekostnader	8 671	0
<b>Summa</b>	<b>1 080 359</b>	<b>1 693 940</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	269 215 000	269 215 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>269 215 000</b>	<b>269 215 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 511 992	-3 255 996
Årets avskrivning	-3 255 996	-3 255 996
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 767 988</b>	<b>-6 511 992</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>259 447 012</b>	<b>262 703 008</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 715 381</i>	<i>65 715 381</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 247 000	28 568 000
Taxeringsvärde mark	16 688 000	22 481 000
<b>Summa</b>	<b>41 935 000</b>	<b>51 049 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	169 200	169 200
Årets inköp	64 782	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>233 982</b>	<b>169 200</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-169 200	-169 200
Årets avskrivning	-5 940	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-175 140</b>	<b>-169 200</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>58 842</b>	<b>0</b>

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	161 953	0
Årets investeringar	0	176 147
Omfört till Byggnad	-161 953	-14 194
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>161 953</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	837	5 582
Momsfordran	32 391	0
Övriga fordringar	128 000	217 600
<b>Summa</b>	<b>161 228</b>	<b>223 182</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 003	55 158
Fastighetsskötsel	20 469	0
Städning	27 813	0
Försäkringspremier	8 513	8 078
Förvaltning	13 750	15 447
<b>Summa</b>	<b>198 548</b>	<b>78 683</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2028-02-25	2,71 %	12 848 338	12 880 837
Swedbank	2027-02-05	2,66 %	12 848 338	12 880 837
Swedbank	2026-03-28	2,33 %	12 935 600	13 068 500
<b>Summa</b>			<b>38 632 276</b>	<b>38 830 174</b>
Varav kortfristig del			13 022 264	38 830 174

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 534 456 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 829	6 535
El	62 680	56 274
Utgiftsräntor	69 055	9 800
Vatten	17 175	10 859
Löner	117 600	117 000
Sociala avgifter	36 650	36 761
Förutbetalda avgifter/hyror	248 256	244 915
Beräknat revisionsarvode	33 000	32 000
<b>Summa</b>	<b>592 245</b>	<b>514 144</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

42 240 000

2024-12-31

42 240 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen kommer även att arbeta med att förbereda föreningens soprum för att uppfylla nya lagkrav som träder i kraft 2027. Från och med detta år måste alla flerbostadshus ha dedikerade insamlingskärl för förpackningar och avfall, inklusive plast, papper, samt färgat och ofärgat glas. Styrelsen har beslutat och förmedlat en avgiftshöjning på 2 procent från och med 2026-01-01.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Göteborg

---

Carolina Kvick  
Ordförande

---

Eric Sune Bornhammar  
Styrelseledamot

---

Irma Johanne Lovisa Weberg Ekelund  
Styrelseledamot

---

Ulf Einar Andersson  
Styrelseledamot

---

Ulrika Maria Jonasson  
Styrelseledamot

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

---

Cedra Göteborg AB  
Jonas Rödström Fischer  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 07:20

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 04.05.2026 08:26

**DOCUMENT ID:**

SJZf33HRbx

**ENVELOPE ID:**

S1xM2nBAWx-SJZf33HRbx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Torslanda Terrasser, 769638-8458 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

d91c3381456d228116b0a03d466399f768b12c6d1939d21316e03655d8a8e17e131b2dc241928385e3903c66059cc12d20bf8a6a4d9e86a45fb1e96f8d0faec5

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
<b>1. Irma Johanne Lovisa Web erg Ekelund</b> irmawebergekelund@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:49 04.05.2026 08:47	eID Low	Swedish BankID IP: 170.102.114.137
<b>2. Carolina Kvick</b> c.kvick@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 09:07 04.05.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.135.209
<b>3. Eric Sune Bornhammar</b> bornhammareric@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 09:21 04.05.2026 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.157.174
<b>4. Ulrika Maria Jonasson</b> ulrika_jonasson@telia.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 09:49 04.05.2026 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.246.98
<b>5. Ulf Einar Andersson</b> ulfand99@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 23:05 04.05.2026 22:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.137.110
<b>6. Per Jonas Rödström Fischer</b> jonas.fischer@r3gbg.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 07:20 05.05.2026 07:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.176.250

\* 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 Bostadsrättsföreningen Torslanda Terrasser  
Org.nr. 769638-8458

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torslanda Terrasser 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

##### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



### 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 Bostadsrättsföreningen Torslanda Terrasser 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Göteborg AB

Jonas Rödström Fischer

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 07:19

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 04.05.2026 08:26

**DOCUMENT ID:**

r1-bM3nrCZg

**ENVELOPE ID:**

B1-M23HR-g-r1-bM3nrCZg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf torslanda terrasser 2025.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

99b177c680a7f1c55df660ea72aa35166b94e54545cf0b  
4eabaa250cad2f185f51090cce63244e23a1cb5f5fbb748  
7714280c8078e109ee08f0957e57ea46b0e

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Jonas Rödström Fischer	Signed	05.05.2026 07:19	eID	Swedish BankID
jonas.fischer@r3gbg.se	Authenticated	05.05.2026 07:18	Low	IP: 83.241.176.250

\* 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