



Välkommen till årsredovisningen för Brf Titteridammshöjden

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-01 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
Angered 110:1	1982	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 89 småhus.

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 89 bostadsrätter om totalt 11 936 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 936 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ingemar Paul Sandström	Ordförande
Leif Thomas Ramstedt	Styrelseledamot
Kent Erne Elof Hägg	Styrelseledamot
Andreas Bendej	Styrelseledamot
Kim Caskey-Demaret	Kassör
Chinor Sorab Kader	Suppleant
Daliborka Bukera	Suppleant
Johanna Vakkila	Suppleant
Sven-Erik Holta	Suppleant

Valberedning

Leif Gustavsson
Hans Nyström
Immanuel Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av styrelsens ledamöter två i förening

Revisorer

Magnus Leijon Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2045.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2013 ● Fasadrenoveringar har utförts på ytterligare ett antal hus.
Samtliga garageportar har bytts ut.
Nya fjärrvärmepannor har installerats i samtliga hus.
- 2014 ● Gemensamhets garage samt kvartersgård har renoverats
Ytterligare renoveringar av fasader har utförts.
- 2015 ● Ytterligare renoveringar av fasader har utförts.
- 2016 ● Ytterligare renoveringar av trä och tegel fasader har utförts.
- 2017 ● Asfaltering av vägar och P-platser i området har utförts
- 2018 ● Ytterligare renoveringar av trä och tegel fasader har utförts.
Renovering av flera entretak, D-husen.
Byte av samtliga köksfläktar
- 2019 ● Byte av taktegel, stosar och plåtar på ett hus
Ytterligare renoveringar av trä och tegel fasader har utförts
Sockelplåtar har bytts på ett antal hus
- 2020 ● Byte av taktegel, stosar, takplåtar och hängrännor på samtliga hus
- 2021 ● Byte av taktegel, stosar, takplåtar och hängrännor på samtliga hus färdigställt
- 2022 ● Byte av tak på B-husens uteförråd.
- 2023 ● Byte av tak på B-husens uteförråd.
- 2025 ● Rensning av frånluftskanaler för samtliga hus.

Planerade underhåll

- 2026 ● Omfogning av fasader på ett antal hus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör	Tele2
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Parkeringsövervakning	Västia Parkering
Snöröjning	LP entreprenad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 147 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 143 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 000 487	5 685 737	5 318 369	5 145 673
Resultat efter fin. poster	301 881	-463 994	-345 622	-614 360
Soliditet (%)	26	26	0	25
Yttre fond	501 360	501 360	443 976	443 976
Taxeringsvärde	167 120 000	167 120 000	147 992 000	147 992 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	492	467	417	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,1	97,8	93,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 982	5 007	5 031	5 755
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 982	5 007	5 731	5 755
Sparande / kvm totalyta, kr	119	58	100	144
Elkostnad / kvm totalyta, kr	3	3	4	4
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	0	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	34	33	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	40	37	37	30
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	3,64	2,38	-
Räntekänslighet (%)	10,12	10,72	12,07	-

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 vatten (totalt 232 463 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 031 194	-	-	1 031 194
Uppskrivningsfond	34 062 360	-	-	34 062 360
Fond, yttre underhåll	501 360	-501 360	501 360	501 360
Balanserat resultat	-14 062 072	37 366	-501 360	-14 526 066
Årets resultat	-463 994	463 994	301 881	301 881
Eget kapital	21 068 848	0	301 881	21 370 729

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 024 706
Årets resultat	301 881
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-501 360
Totalt	-14 224 185

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	501 360
Balanseras i ny räkning	-13 722 825

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	6 000 487	5 685 737
Övriga rörelseintäkter	3	53 052	16 017
Summa rörelseintäkter		6 053 539	5 701 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 977 194	-3 015 279
Övriga externa kostnader	9	-256 163	-221 305
Personalkostnader	10	-138 268	-151 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-575 901	-617 892
Summa rörelsekostnader		-3 947 526	-4 005 602
RÖRELSERESULTAT		2 106 013	1 696 153
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 463	20 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 812 594	-2 181 097
Summa finansiella poster		-1 804 131	-2 160 147
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		301 881	-463 994
ÅRETS RESULTAT		301 881	-463 994

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	77 044 805	76 859 019
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		77 044 805	76 859 019
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 046 805	76 861 019
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 984	10 526
Övriga fordringar	16	4 007 268	4 235 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	542 157	482 016
Summa kortfristiga fordringar		4 589 409	4 727 588
Kassa och bank			
Kassa och bank		377 587	377 587
Summa kassa och bank		377 587	377 587
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 966 996	5 105 174
SUMMA TILLGÅNGAR		82 013 801	81 966 193

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 031 194	1 031 194
Uppskrivningsfond		34 062 360	34 062 360
Fond för yttre underhåll		501 360	501 360
Summa bundet eget kapital		35 594 914	35 594 914
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 526 066	-14 062 072
Årets resultat		301 881	-463 994
Summa ansamlad förlust		-14 224 185	-14 526 066
SUMMA EGET KAPITAL		21 370 729	21 068 848
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	59 168 035	9 234 000
Summa långfristiga skulder		59 168 035	9 234 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	294 820	50 523 675
Leverantörsskulder		325 865	274 283
Skatteskulder		63 160	81 341
Övriga kortfristiga skulder		12 002	11 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	779 190	772 063
Summa kortfristiga skulder		1 475 037	51 663 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 013 801	81 966 193

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 106 013	1 696 153
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	575 901	617 892
	2 681 914	2 314 045
Erhållen ränta	8 463	20 950
Erlagd ränta	-1 852 505	-2 188 363
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	837 871	146 632
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 676	-280 108
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	80 457	113 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten	858 652	-20 242
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-761 687	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-761 687	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-294 820	-294 220
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-294 820	-294 220
ÅRETS KASSAFLÖDE	-197 855	-314 462
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 552 260	4 866 722
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 354 406	4 552 260

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Titteridammshöjden 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.

Föreningens värderingsprinciper i huvudsak oförändrade, med undantag för övergången till K3 och införandet av komponentavskrivning av byggnaden.

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	0,91 %
Yttertak	1,75 %
Fasader	1,00 - 2,00 %
Balkonger	1,75 %
Fönster	3,51 %
Stamledningar VA	10,03 %
Stamledningar Värme	1,90 %
Ventilation	7,02 %
El	1,40 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens 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	5 643 180	5 374 584
Intäkter kabel-TV	816	816
IntäktParkeringsbolag	65 472	65 383
Vatten, moms	282 150	232 463
Pantsättningsavgift	4 116	4 297
Överlåtelseavgift	2 940	7 165
Administrativ avgift	1 813	1 029
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	6 000 487	5 685 737

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	33 423	5 000
Återbäring försäkringsbolag	19 629	11 017
Summa	53 052	16 017

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	53 250	133 368
Gårdkostnader	2 300	7 755
Snöröjning/sandning	0	113 697
Förbrukningsmaterial	32 173	64 631
Summa	87 723	319 451

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	155 435	81 263
Huskropp utvändigt	0	39 900
Dörrar och lås/porttele	5 642	4 019
Övriga gemensamma utrymmen	18 125	0
VVS	130 251	177 508
Värmeanläggning/undercentral	9 525	12 620
Ventilation	103 299	98 999
Tak	0	7 950
Fönster	15 847	23 063
Mark/gård/utemiljö	27 563	106 836
Vattenskada	2 438	64 316
Summa	468 124	616 474

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	134 352	421 463
Entr/trapphus	80 834	0
Dörrar och lås	68 238	0
Ventilation	195 000	0
Elinstallationer	0	112 911
Fasader	30 941	0
Mark/gård/utemiljö	31 423	0
Summa	540 788	534 374

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	37 282	36 330
Vatten	434 617	401 881
Grovsopor	104 936	97 180
Summa	576 835	535 391

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	187 986	0
Kabel-TV	63 488	46 722
Bredband	155 664	115 143
Fastighetsskatt	896 586	847 725
Summa	1 303 724	1 009 590

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	3 690
Tele- och datakommunikation	2 856	492
Juridiska åtgärder	14 500	5 438
Inkassokostnader	517	4 142
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	-85	94
Revisionsarvoden extern revisor	61 625	38 750
Fritids och trivselkostnader	5 277	2 502
Föreningskostnader	1 188	7 400
Förvaltningsarvode enl avtal	136 361	130 847
Överlåtelsekostnad	6 174	10 399
Pantsättningskostnad	6 174	6 880
Administration	14 096	10 671
Bostadsrätterna Sverige	7 480	0
Summa	256 163	221 305

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 583	125 000
Arbetsgivaravgifter	23 685	26 126
Summa	138 268	151 126

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 812 583	2 181 097
Kostnadsränta skatter och avgifter	11	0
Summa	1 812 594	2 181 097

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 847 737	55 785 377
Uppskrivning markvärde 2024	0	34 062 360
Fasadrenovering 2025	761 687	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 609 424	89 847 737
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 988 718	-12 370 826
Årets avskrivning	-575 901	-617 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 564 619	-12 988 718
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 044 805	76 859 019
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>46 280 000</i>	<i>46 280 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	108 380 000	108 380 000
Taxeringsvärde mark	58 740 000	58 740 000
Summa	167 120 000	167 120 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 070	43 070
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 070	43 070
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-43 070	-43 070
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 070	-43 070
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 990	14 990
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 990	14 990
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 990	-14 990
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 990	-14 990
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 449	60 372
Transaktionskonto	2 918 427	3 104 374
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	4 007 268	4 235 046

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 572	9 177
Förutbet försäkr premier	196 013	185 588
Förutbet kabel-TV	16 013	15 872
Förutbet bredband	39 409	38 916
Upplupna intäkter	282 150	232 463
Summa	542 157	482 016

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2029-07-30	2,89 %	9 659 655	9 758 475
SBAB	2027-01-21	2,60 %	9 234 000	9 348 000
SBAB	2030-07-15	2,92 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2027-01-30	2,80 %	12 000 000	12 000 000
Handelsbanken	2027-06-01	2,62 %	10 908 000	10 950 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,73 %	7 661 200	7 701 200
Summa			59 462 855	59 757 675
Varav kortfristig del			294 820	50 523 675

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 988 755 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	504	930
Uppl kostn el	4 135	3 750
Uppl kostnad Extern revisor	31 000	0
Uppl kostn räntor	96 693	136 604
Uppl kostn vatten	41 876	35 597
Uppl kostnad arvoden	84 583	95 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	26 576	29 849
Förutbet hyror/avgifter	493 823	470 333
Summa	779 190	772 063

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	63 202 000	63 202 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nya gemensamma utrymmen för återvinningskärl planeras anläggas inför 2027.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Göteborg

Andreas Bendej
Styrelseledamot

Ingemar Paul Sandström
Ordförande

Kent Erne Elof Hägg
Styrelseledamot

Kim Caskey-Demaret
Kassör

Leif Thomas Ramstedt
Styrelseledamot

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

Magnus Leijon
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 18:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2026 19:03

DOCUMENT ID:

rJgvRNHa2Zx

ENVELOPE ID:

HJvRNB6hZx-rJgvRNHa2Zx

DOCUMENT NAME:

Brf Titteridammshöjden, 716408-6717 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

6c004ce7941847a58dce772b87ddc43412444b895de148e7fc5f6e276cd621e50f44fc74e3671e0fc16ed95fb58d6bb43883b7fcc62829eeca1efd9c15e97603

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. KIM DIANA MARIA CASK EY-DEMARET kim.demaret@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 19:42 15.04.2026 19:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.162.31
2. INGEMAR PAUL SANDST RÖM ingemarsandstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 19:47 15.04.2026 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.164.173
3. Kent Erne Elof Hägg erneh@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 21:11 15.04.2026 21:10	eID Low	Swedish BankID IP: 46.252.0.119
4. Leif Thomas Ramstedt tramstedt0@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 18:06 16.04.2026 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.161.223
5. ANDREAS BENDEJ a_bendej@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 18:34 16.04.2026 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.144.81.32
6. Lars Magnus Leijon magnus@revisorsringen.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 18:35 16.04.2026 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.128

* 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 Titteridammshöjden, org.nr 716408-6717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Titteridammshöjden för år 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Titteridammshöjden för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 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 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.

Göteborg dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Leijon
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 18:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2026 19:03

DOCUMENT ID:

BkPA4rT2Zg

ENVELOPE ID:

BJPC4Hp2-l-BkPA4rT2Zg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

5f0d82e9df69020eca4f51c85c9bf339f482d7d803241c4
6f84972099f03df508ec253889992d0874854584008b2a
7fbe1c1f3a42b05af72ec533bbf6e9e8f76

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Magnus Leijon	Signed	16.04.2026 18:41	eID	Swedish BankID
magnus@revisorsringen.se	Authenticated	16.04.2026 18:41	Low	IP: 155.4.132.128

* 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