



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krokslätts 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

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-24 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
Krokslätt 20:5	2023	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 193 bostadsrätter om totalt 11 692 kvm, 1 uthyrd lokal om 100 kvm och 1 föreningslokal om 39 kvm samt garage om 1 030 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 861 kvm.

Styrelsens sammansättning

Aron Nirbrant	Ordförande
Emil Walczak	Styrelseledamot
Hessam Ghate	Styrelseledamot
Joakim Wallbing	Styrelseledamot
Joakim Bond	Styrelseledamot
Annica Mägi	Styrelseledamot
Trucy Truc Nguyen	Suppleant
Joel Donman	Styrelseledamot (avgått)
Mary Aghaei	Styrelseledamot (avgått)
Daniel Smith	Styrelseledamot (avgått)
Emil Hivtlock	Styrelseledamot (avgått)
Tejinder Singh	Styrelseledamot (avgått)
Hampus Bergman Tsegay	Styrelseledamot (avgått)

Valberedning

Alina Blom
Hessam Ghate
Jeton Partini

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter tillsammans.

Revisorer

Amanda Stommendal Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-10. Syftet med extrastämman var att utse nya styrelseledamöter och suppleanter för att ersätta avgående medlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Planerade underhåll

- 2026 ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- 2027 ● Rensning av ventilationskanaler
- 2029 ● Dammbindning golv

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen bildades för att förvärva mark och uppföra 193 lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt, 26 garageplatser i eget garage samt 2 lokaler i Krokslätt, Göteborg kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Brf Krokslätts Terrasser har per den 2025-04-17 omförhandlat 1/4 av lånesumman från en ränta på 4,31% till 3% vilket genom lägre räntekostnader förbättrat ekonomin för föreningen.

Vid extrastämma den 10 december 2025 beslutades om en justering av arvoden för att säkerställa föreningens framtida förvaltning och engagemang i styrelsearbetet. Bakgrunden till beslutet är även de utmaningar föreningen haft med att rekrytering till förtroendeposter.

Stämman beslutade att styrelsens arvode ska uppgå till totalt 4 prisbasbelopp att fördelas inom styrelsen. Vidare beslutades att valberedningens arvode ska utgå med 3 % av styrelsens totala arvode. Arvodet kompenserar det ansvar och den tidsåtgång som krävs för att vårda föreningens fastighet och ekonomi.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Efter årsstämman undersökte styrelsen medlemmarnas inställning till balkonginglasning genom en enkät. Enkäten visade att 95 av 163 svarande medlemmar stödjer åtgärden. Mot denna bakgrund tog styrelsen under hösten in offerter för balkonginglasning.

Styrelsen undersökte även medlemmarnas inställning till att anlägga en lekplats på innergården. En absolut majoritet av de svarande, 118 av 161, uppgav att de inte är intresserade av en lekplats. Frågan har därför inte drivits vidare av styrelsen.

Styrelsen undersökte även medlemmarnas inställning till kameraövervakning av gemensamma utrymmen. En klar majoritet av de svarande, 124 av 154, ställde sig positiva till kameraövervakning. Styrelsen har därför tagit in offerter för detta.

Tvåårsbesiktning påbörjades i slutet av året. Genomgång av lägenheter och eventuella åtgärder bör vara genomförda i början av våren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 313 st. Tillkommande medlemmar under året var 47 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 334 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 28 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 996 324	9 498 204	1 727 260	-
Resultat efter fin. poster	-4 421 625	-4 157 026	-	-
Soliditet (%)	80	80	-	-
Yttre fond	2 671 224	473 773	-	-
Taxeringsvärde	403 632 000	374 456 000	180 506 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	864	726	138	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,0	59,9	10,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 063	14 170	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 785	14 004	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	235	120	0	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	54	53	7	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	50	73	9	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	29	3	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	139	156	19	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,36	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,40	19,50	-	-

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 1 012 493 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet är förenligt med den ekonomiska planen och förväntat för en nyproducerad fastighet. Underskottet förklaras främst av avskrivningar på byggnadsvärdet. Dessa avskrivningar är icke-likviditetspåverkande och föreningen har en god likviditet för att täcka sina löpande räntor, nuvarande underhållsbehov och andra ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	544 115 000	-	-	544 115 000
Upplåtelseavgifter	142 211 700	-	-	142 211 700
Fond, yttre underhåll	473 773	-	2 197 451	2 671 224
Balanserat resultat	-350 745	-4 157 026	-2 197 451	-6 705 222
Årets resultat	-4 157 026	4 157 026	-4 470 189	-4 470 189
Eget kapital	682 292 702	0	-4 470 189	677 822 513

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 507 771
Årets resultat	-4 470 189
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 197 451
Totalt	-11 175 411

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-11 175 411

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	10 996 325	9 498 204
Övriga rörelseintäkter	3	14 897	4 691 182
Summa rörelseintäkter		11 011 222	14 189 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 359 609	-2 938 838
Övriga externa kostnader	8	-657 611	-4 947 027
Personalkostnader	9	-146 130	-104 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 443 072	-5 582 304
Summa rörelsekostnader		-11 606 422	-13 572 170
RÖRELSERESULTAT		-595 201	617 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64 244	139 454
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 890 668	-4 913 695
Summa finansiella poster		-3 826 425	-4 774 241
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 421 625	-4 157 026
Skatt		-48 564	0
ÅRETS RESULTAT		-4 470 189	-4 157 026

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	839 390 059	846 833 131
Summa materiella anläggningstillgångar		839 390 059	846 833 131
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		839 390 059	846 833 131
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		68 565	146 043
Övriga fordringar	13	3 416 655	3 769 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	287 640	59 353
Summa kortfristiga fordringar		3 772 860	3 974 897
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 990 018	6 480 104
Summa kassa och bank		5 990 018	6 480 104
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 762 878	10 455 001
SUMMA TILLGÅNGAR		849 152 937	857 288 132

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		686 326 700	686 326 700
Fond för yttre underhåll		2 671 224	473 773
Summa bundet eget kapital		688 997 924	686 800 473
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 705 222	-350 745
Årets resultat		-4 470 189	-4 157 026
Summa ansamlad förlust		-11 175 411	-4 507 771
SUMMA EGET KAPITAL		677 822 513	682 292 702
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	122 385 761	123 321 197
Summa långfristiga skulder		122 385 761	123 321 197
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	42 042 502	42 354 314
Leverantörsskulder		241 962	223 459
Skatteskulder		169 444	64 560
Övriga kortfristiga skulder		29 886	24 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	6 460 869	9 007 694
Summa kortfristiga skulder		48 944 663	51 674 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		849 152 937	857 288 132

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-595 201	617 216
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	7 443 072	5 582 304
	6 847 871	6 199 520
Erhållen ränta	64 244	139 454
Erlagd ränta	-4 036 303	-29 485 657
Betald inkomstskatt	-48 564	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 827 248	-23 146 684
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-232 074	47 675 594
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 272 123	-360 816 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	323 051	-336 288 020
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-76 640 031
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-76 640 031
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	686 449 728
Upptagna lån	0	166 299 135
Amortering av lån	-1 247 248	-623 624
Förändring av checkräkningskredit	0	-431 754 952
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 247 248	420 370 287
ÅRETS KASSAFLÖDE	-924 197	7 442 236
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 835 864	1 393 627
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 911 666	8 835 864

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krokslätt's 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 - 2,00 %
Utemiljö	4,00 %
Yttertak	5,00 %
Fasader/balkonger	1,33 %
Dörrar & portar	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 %
Hissar	2,86 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	9 091 277	7 562 091
Hysesintäkter lokaler, moms	202 625	142 225
Hysesintäkter garage	480 467	441 177
Deb. fastighetsskatt	27 118	0
Deb. fastighetsskatt, moms	16 896	0
Intäkter kabel-TV	0	660
Bredband	263 230	220 247
Hyses- och avgiftsrabatt	-280 366	0
Varmvatten	0	14 268
Varmvatten, moms	243 167	149 388
El	0	56 444
El, moms	769 326	625 072
Elintäkter laddstolpe	0	20 381
Elintäkter laddstolpe moms	57 836	13 052
Intäkter solel, moms	0	6
Övriga intäkter	0	8 647
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	900
Påminnelseavgift	1 740	2 520
Dröjsmålsränta	518	245
Pantsättningsavgift	32 235	89 718
Överlåtelseavgift	43 804	124 664
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	5 219	1 519
Andrahandsuthyrning	41 036	24 980
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	10 996 325	9 498 204

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	1 243	4 685 804
Återbäring försäkringsbolag	13 654	5 378
Summa	14 897	4 691 182

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	275 000	4 719
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 550	32 699
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	12 621
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 568
Städning enligt avtal	181 248	0
Besiktningar	53 394	0
Hissbesiktning	13 785	13 344
Brandskydd	17 111	30 985
Bevakning	24 679	55 133
Gemensamma utrymmen	4 804	0
Sophantering	23 887	0
Snöröjning/sandning	7 687	23 824
Serviceavtal	123 558	18 363
Fordon	470	1 097
Förbrukningsmaterial	3 840	2 965
Summa	754 014	198 318

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	3 836	0
Sophantering/återvinning	1 969	0
Dörrar och lås/porttele	41 770	34 509
VVS	2 747	4 536
Ventilation	21 147	1 144
Elinstallationer	1 966	0
Hissar	74 827	119 872
Fasader	0	1 794
Balkonger/altaner	0	8 680
Mark/gård/utemiljö	4 746	0
Garage/parkering	17 150	7 219
Vattenskada	3 877	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 152
Summa	174 034	183 905

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	688 091	629 961
Uppvärmning	645 999	865 319
Vatten	457 486	344 559
Sophämtning/renhållning	296 718	241 579
Grovsopor	4 341	0
Summa	2 092 635	2 081 417

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	84 777	133 917
Bredband	197 829	276 722
Fastighetsskatt	56 320	64 560
Summa	338 926	475 199

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	15 828	63 508
Tele- och datakommunikation	26 665	11 455
Inkassokostnader	6 197	7 798
Revisionsarvoden extern revisor	84 000	40 000
Styrelseomkostnader	13 302	0
Föreningskostnader	80 993	56 925
Förvaltningsarvode enl avtal	299 248	756 252
Överlåtelsekostnad	41 104	114 639
Pantsättningskostnad	28 767	80 794
Övriga förvaltningsarvoden	0	28 950
Administration	9 623	21 660
Konsultkostnader	41 674	111 310
Bostadsrätterna Sverige	10 210	0
Övriga externa kostnader	0	3 653 738
Summa	657 611	4 947 027

År 2024 bokfördes alla fasta arvoden avseende avtalen med SBC på Förvaltningsarvode enl avtal.

År 2025 är detta uppdelat på 3 olika konton.

Förvaltningsarvode för ekonomi och teknik redovisas i Not 8.

Fastighetsskötsel och Städning redovisas i Not 4.

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	110 330	80 000
Arbetsgivaravgifter	35 800	24 000
Summa	146 130	104 000

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 887 327	4 913 338
Dröjsmålsränta	3 341	357
Summa	3 890 668	4 913 695

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	852 415 435	392 154 952
Årets inköp	0	460 260 483
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	852 415 435	852 415 435
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 582 304	0
Årets avskrivning	-7 443 072	-5 582 304
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 025 376	-5 582 304
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	839 390 059	846 833 131
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>392 154 935</i>	<i>392 154 935</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	330 200 000	293 000 000
Taxeringsvärde mark	73 432 000	81 456 000
Summa	403 632 000	374 456 000

NOT 12, PÅGÅENDE NYBYGGNATION	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	383 620 453
Årets investeringar	0	76 640 048
Omfört till Byggnad	0	-460 260 500
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 495 007	1 413 741
Transaktionskonto	1 183 556	1 287 478
Borgo räntekonto	738 093	1 068 282
Summa	3 416 655	3 769 501

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	85 330	59 020
Förutbet försäkr premier	60 560	0
Förutbet bredband	64 475	327
Upplupna intäkter	77 275	6
Summa	287 640	59 353

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2029-04-18	3,00 %	41 107 066	41 418 878
Nordea Hypotek AB	2026-04-15	4,16 %	41 107 066	41 418 878
Nordea Hypotek AB	2027-04-21	4,06 %	41 107 066	41 418 878
Nordea Hypotek AB	2028-04-19	4,02 %	41 107 065	41 418 877
Summa			164 428 263	165 675 511
Varav kortfristig del			42 042 502	42 354 314

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 158 192 023 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 555	3 767
Uppl kostn el	79 955	81 877
Uppl kostnad Värme	82 693	94 958
Uppl kostnad Extern revisor	42 000	0
Uppl kostn räntor	1 315 700	1 461 335
Uppl kostn vatten	101 463	56 060
Uppl kostnad Sophämtning	26 712	20 187
Uppl kostnad arvoden	117 600	80 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 950	24 000
Förutbet hyror/avgifter	822 779	804 739
Övriga uppl kostn och förutb int	3 828 462	6 380 771
Summa	6 460 869	9 007 694

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	166 299 135	166 299 135

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 2026-04-01 bestämde styrelsen att höja medlemsavgifterna med 4% för att säkerställa en avgiftsnivå som täcker föreningens kostnader. I slutet av februari 2026 installerade styrelsen övervakningskameror på utvalda gemensamma ytor, såsom garage och soprum, i syfte att öka tryggheten. Under årets första kvartal har styrelsen även tittat på visningsexemplar av balkonginglasningar. Styrelsen planerar att inom kort välja leverantör för att därefter gå vidare med bygglovsansökan.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Göteborg

Annica Mägi
Styrelseledamot

Aron Nirbrant
Ordförande

Emil Walczak
Styrelseledamot

Hessam Ghate
Styrelseledamot

Joakim Bond
Styrelseledamot

Joakim Wallbing
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 21:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 15:33

DOCUMENT ID:

Hyg2GIXU0Ze

ENVELOPE ID:

rknzgmIAZI-Hyg2GIXU0Ze

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Krokslätts Terrasser, 769639-74
34 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:

30c786b856c87b571ed5962ad252b15c3a84db6bac6e3
130ff89471b97fcd5e300c4bbec2aa47c315edf516f3525
7e1aa365dd81748dfa07d40f5acf2de44275

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. EMIL ANDREAS WALCZA K emil.walczak@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:44 04.05.2026 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.36.241
2. ARON NIRBRANT aron.nirbrant@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:48 04.05.2026 15:33	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.251.220
3. HESSAM GHATE hessam.ghate@gmail.co m	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:13 04.05.2026 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.198.236
4. ANNICA SUSANNE MÄGI annica.magi@intraservic e.goteborg.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:18 04.05.2026 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.36.198
5. JOAKIM BOND joakimbond@hotmail.co m	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:36 04.05.2026 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.14.206
6. Kaj Joakim Wallbing joakim.wallbing@gmail.co m	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:49 04.05.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.78.39
7. AMANDA MARINA VICTO RIA STOMMENDAL amanda.stommendal@az ets.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 21:31 04.05.2026 21:30	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.10

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Krokslättss Terrasser, org.nr 769639-7434.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krokslättss 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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28e maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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:

- o 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Krokslätt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 21:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 04.05.2026 15:33

DOCUMENT ID:

SJnGeXLAWI

ENVELOPE ID:

r1hfgQURbx-SJnGeXLAWI

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Krokslätts Terrasser.pdf

2 pages

SHA-512:

a0808beb919760bd9f8bc10581df868588efb05200d4fc6
5fac8586936052aad21eb8f2bd4842dc0f0083e80ad30fe
0bded829156e022d0f6bc2d008ec74307a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	04.05.2026 21:31	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	04.05.2026 21:30	Low	IP: 208.56.29.10

* 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