



Välkommen till årsredovisningen för Brf Titteridammshöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 6
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 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Angered 110:1	1982	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982

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	Kassör
Andreas Bendej	Styrelseledamot
Kent Erne Elof Hägg	Styrelseledamot
Sose Najaryan	Styrelseledamot
Kim Caskey-Demaret	Suppleant
Johanna Vakkila	Suppleant

Valberedning

Leif Gustavsson
Leena Olsson
Carina Bjurmalm

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen samt av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Magnus Leijon	Auktoriserad revisor	Revisorsringen Sverige AB
Simon Andersson	Revisor	Revisorsringen Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2000 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2013** ● Fasadenoveringar har utförts på ytterligare ett antal hus.
Nya fjärrvärmepannor har installerats i samtliga hus.
Samtliga garageportar har bytts ut.
- 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** ● Renovering av flera entretak, D-husen.
Byte av samtliga köksfläktar
Ytterligare renoveringar av trä och tegel fasader har utförts.
- 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 hänggrännor på samtliga hus
- 2021** ● Byte av taktegel, stosar, takplåtar och hänggrännor på samtliga hus färdigställt

2022 ● Byte av tak på B-husens uteförråd.

2023 ● Byte av tak på B-husens uteförråd.

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

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 143 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 147 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 685 737	5 318 369	5 145 673	5 082 685
Resultat efter fin. poster	-463 994	-345 622	-614 360	-2 120 435
Soliditet (%)	26	0	25	23
Yttre fond	501 360	443 976	443 976	499 255
Taxeringsvärde	167 120 000	147 992 000	147 992 000	147 992 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	467	417	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	93,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 007	5 031	5 755	5 781
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 007	5 731	5 755	5 781
Sparande per kvm totalyta, kr	58	100	144	176
Elkostnad per kvm totalyta, kr	3	4	4	3
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	33	26	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	37	37	30	24
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,64	2,38	-	-
Räntekänslighet (%)	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 200 176 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.

Upplysning vid förlust

För att undvika förlust under 2025 har styrelsen gjort en avgiftshöjning 2025-01-01 med 5%. Under 2025 har 5st av våra lån villkorsändring. Styrelsen budgeterar att genomsnittsräntan kommer att sänkas med 0,5%.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 031 194	-	-	1 031 194
Fond, yttre underhåll	443 976	-443 976	501 360	501 360
Uppskrivningsfond	0	34 062 360	-	34 062 360
Balanserat resultat	-13 659 066	-98 354	-501 360	-14 062 072
Årets resultat	-345 622	345 622	-463 994	-463 994
Eget kapital	-12 529 518	34 062 360	-463 994	21 068 848

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 560 712
Årets resultat	-463 994
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-501 360
Totalt	-14 526 066

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	501 360
Balanseras i ny räkning	-14 024 706

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 685 737	5 318 369
Övriga rörelseintäkter	3	16 017	16 308
Summa rörelseintäkter		5 701 754	5 334 677
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 015 279	-3 280 558
Övriga externa kostnader	9	-221 305	-217 155
Personalkostnader	10	-151 126	-149 636
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-617 892	-617 892
Summa rörelsekostnader		-4 005 602	-4 265 241
RÖRELSERESULTAT		1 696 153	1 069 436
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 950	18 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 181 097	-1 433 958
Summa finansiella poster		-2 160 147	-1 415 058
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-463 994	-345 622
ÅRETS RESULTAT		-463 994	-345 622

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	76 859 019	43 414 551
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 859 019	43 414 551
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 861 019	43 416 551
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 526	25 701
Övriga fordringar	16	4 235 046	4 541 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	482 016	200 176
Summa kortfristiga fordringar		4 727 588	4 766 941
Kassa och bank			
Kassa och bank		377 587	372 587
Summa kassa och bank		377 587	372 587
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 105 174	5 139 528
SUMMA TILLGÅNGAR		81 966 193	48 556 079

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 031 194	1 031 194
Uppskrivningsfond		34 062 360	0
Fond för yttre underhåll		501 360	443 976
Summa bundet eget kapital		35 594 914	1 475 170
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 062 072	-13 659 066
Årets resultat		-463 994	-345 622
Summa fritt eget kapital		-14 526 066	-14 004 688
SUMMA EGET KAPITAL		21 068 848	-12 529 518
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	9 234 000	9 348 000
Summa långfristiga skulder		9 234 000	9 348 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		50 523 675	50 703 895
Leverantörsskulder		274 283	69 246
Skatteskulder		81 341	113 553
Övriga kortfristiga skulder		11 984	11 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	772 063	838 919
Summa kortfristiga skulder		51 663 346	51 737 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 966 193	48 556 079

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 696 153	1 069 436
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	617 892	617 892
	2 314 045	1 687 328
Erhållen ränta	20 950	18 900
Erlagd ränta	-2 188 363	-1 305 231
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	146 632	400 997
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-280 108	-103 646
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	113 235	-44 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20 242	252 643
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	5 652
Amortering av lån	-294 220	-255 757
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-294 220	-250 105
ÅRETS KASSAFLÖDE	-314 462	2 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 866 722	4 864 184
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 552 260	4 866 722

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Titteridammshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

För övrigt har 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, 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:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	15 år
Markanläggning	Fullt avskriven
Maskiner och inventarier	Fullt avskrivna

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 9 525 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 374 584	4 976 364
Intäkter kabel-TV	816	816
IntäktParkeringsbolag	65 383	75 454
Vatten, moms	232 463	258 646
Pantsättningsavgift	4 297	3 150
Överlåtelseavgift	7 165	3 939
Administrativ avgift	1 029	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	5 685 737	5 318 369

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	5 000	0
Återbäring försäkringsbolag	11 017	16 308
Summa	16 017	16 308

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	31 785
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	20 475
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	19 125
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	133 368	113 498
Gårdkostnader	7 755	4 431
Snöröjning/sandning	113 697	117 553
Fordon	0	588
Förbrukningsmaterial	64 631	51 927
Summa	319 451	359 381

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	81 263	183 547
Huskropp utvändigt	39 900	0
Bostadsrättslägenheter	0	12 216
Sophantering/återvinning	0	16 613
Dörrar och lås/porttele	4 019	9 600
VVS	177 508	42 584
Värmeanläggning/undercentral	12 620	15 250
Ventilation	98 999	58 990
Elinstallationer	0	6 240
Tak	7 950	11 793
Fönster	23 063	0
Balkonger/altaner	0	3 675
Mark/gård/utemiljö	106 836	0
Vattenskada	64 316	127 543
Summa	616 474	488 050

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	421 463	101 125
Elinstallationer	112 911	54 022
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	52 988
Fasader	0	430 053
Mark/gård/utemiljö	0	140 250
Summa	534 374	778 438

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	36 330	42 223
Uppvärmning	0	4 535
Vatten	401 881	343 865
Sophämtning/renhållning	0	81 769
Grovsopor	97 180	10 570
Summa	535 391	482 962

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	185 167
Kabel-TV	46 722	68 991
Bredband	115 143	91 027
Fastighetsskatt	847 725	826 543
Summa	1 009 590	1 171 727

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 690	1 316
Tele- och datakommunikation	492	2 189
Juridiska åtgärder	5 438	17 219
Inkassokostnader	4 142	3 136
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	94	0
Befarade förluster	0	94
Revisionsarvoden extern revisor	38 750	37 500
Fritids och trivselkostnader	2 502	4 061
Föreningskostnader	7 400	2 637
Förvaltningsarvode enl avtal	130 847	125 524
Överlåtelsekostnad	10 399	5 514
Pantsättningskostnad	6 880	4 728
Administration	10 671	5 757
Bostadsrätterna Sverige	0	7 480
Summa	221 305	217 155

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	125 000	125 000
Arbetsgivaravgifter	26 126	24 636
Summa	151 126	149 636

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 181 097	1 433 958
Summa	2 181 097	1 433 958

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 785 377	55 785 377
Uppskrivning markvärde 2024	34 062 360	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 847 737	55 785 377
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 370 826	-11 752 934
Årets avskrivning	-617 892	-617 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 988 718	-12 370 826
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	76 859 019	43 414 551
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>46 280 000</i>	<i>12 217 640</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	108 380 000	101 712 000
Taxeringsvärde mark	58 740 000	46 280 000
Summa	167 120 000	147 992 000

NOT 13, MARKANLÄGGNING	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 070	43 070
Utgående anskaffningsvärde	43 070	43 070
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	- 43 070	- 43 070
Utgående avskrivning	- 43 070	- 43 070
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 990	14 990
Utgående anskaffningsvärde	14 990	14 990
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 990	-14 990
Utgående avskrivning	-14 990	-14 990
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	60 372	46 929
Transaktionskonto	3 104 374	3 425 961
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	4 235 046	4 541 064

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 177	0
Förutbet försäkr premier	185 588	0
Förutbet kabel-TV	15 872	0
Förutbet bredband	38 916	0
Upplupna intäkter	232 463	200 176
Summa	482 016	200 176

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-07-30	3,42 %	9 758 475	9 857 295
SBAB	2027-01-21	2,60 %	9 348 000	9 462 000
SBAB	2025-08-15	3,39 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2025-01-30	4,14 %	12 000 000	12 000 000
Handelsbanken	2025-04-30	4,05 %	7 701 200	7 740 600
Handelsbanken	2025-06-01	3,91 %	10 950 000	10 992 000
Summa			59 757 675	60 051 895
Varav kortfristig del			50 523 675	50 703 895

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 333 575 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	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	930	117 553
Uppl kostn el	3 750	0
Uppl kostn räntor	136 604	143 870
Uppl kostn vatten	35 597	0
Uppl kostnad arvoden	95 000	95 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	29 849	29 849
Förutbet hyror/avgifter	470 333	452 647
Summa	772 063	838 919

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	63 202 000	63 202 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

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

Underskrifter

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

Leif Thomas Ramstedt
Kassör

Sose Najaryan
Styrelseledamot

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

Magnus Leijon
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 15:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 10:08

DOCUMENT ID:

SJVIdN21ll

ENVELOPE ID:

rJ7sPnnyxg-SJVIdN21ll

DOCUMENT NAME:

Brf Titteridammshöjden, 716408-6717 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS BENDEJ ab@jemaautolifte.se	 Signed Authenticated	28.04.2025 10:11 28.04.2025 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.97.82
2. SOSE NAJARYAN sosenajaryan@icloud.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 10:42 28.04.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.163.151
3. Leif Thomas Ramstedt ramstedt0@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 13:11 28.04.2025 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.165.83
4. Kent Erne Elof Hägg erneh@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 13:17 28.04.2025 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.95.219
5. INGEMAR PAUL SANDSTRÖM ingemarsandstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 15:07 28.04.2025 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.164.3
6. Lars Magnus Leijon magnus@revisorsringen.se	 Signed Authenticated	28.04.2025 15:11 28.04.2025 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 91.195.154.82

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Titteridammshöjden

Organisationsnummer 716408-6717

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Titteridammshöjden för räkenskapsåret 2024. 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 2024 och av dess finansiella resultat 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt

drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisions-bevisen, 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 Brf Titteridammshöjden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- 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, datum enligt digital signering

Magnus Leijon
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 15:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 10:08

DOCUMENT ID:

By-4ov3nJll

ENVELOPE ID:

SkeQswHHkgl-By-4ov3nJll

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Titteridammshöjden 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Magnus Leijon	 Signed	28.04.2025 15:12	eID	Swedish BankID
magnus@revisorsringen.se	Authenticated	28.04.2025 15:11	Low	IP: 91.195.154.82

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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