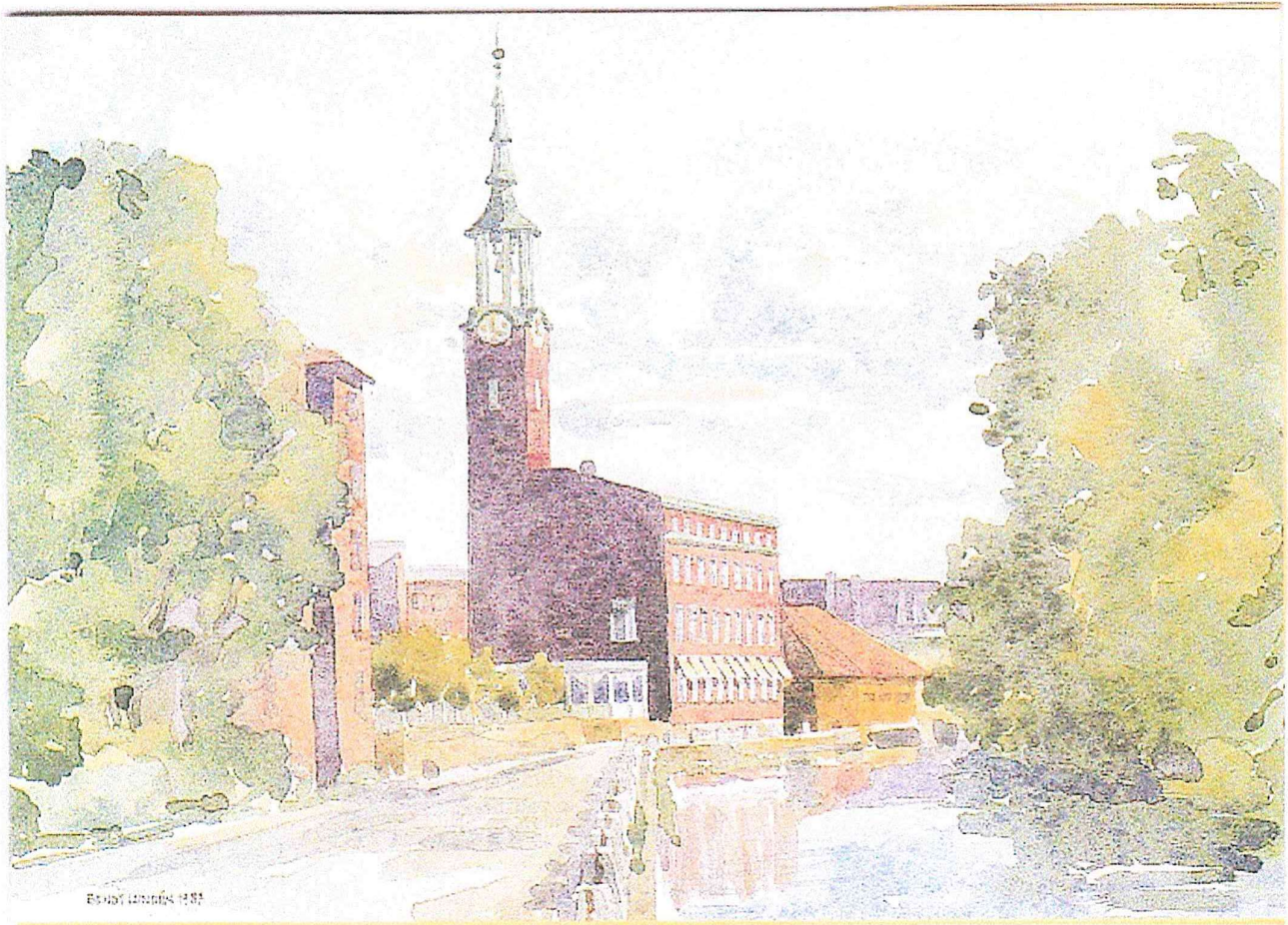


# Årsredovisning 2025

Brf Tornhuset

716408-8226



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tornhuset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer 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 kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 1998-11-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gårda 27:1	1985	Göteborg

Marken innehas med äganderätt. I äganderätten ingår även marken på Tritongatan.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 121 bostadsrätter om totalt 7 944 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 206 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Eva Brantäng	Ordförande
Anita Cullberg	Styrelseledamot
Eva Christina Hedén Danielsson	Styrelseledamot
Lars Pettersson	Styrelseledamot
Peter Jonsvik	Styrelseledamot
Rolf Petersen	Styrelseledamot
Henning Ingemar Savonen	Suppleant
Klas Seglert	Suppleant
Leif Lundbäck	Suppleant

### Valberedning

Håkan Sundberg  
Marie Berntsson  
Rigmor Lundström

## Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

## Revisorer

Susanne Andersson Revisor BoRevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-20. ärende: gästparkering till boendeparkering samt införande av IMD flyttat till 2026..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2020 ● Relining av stammar i Tornhuset
- 2021 ● Relining av lodräta stammar i bostadsdelen  
Renovering av taket på Tornhuset
- 2022 ● Nytt yttertak på bostadsdelen  
Uppdatering värmesystem  
Uppgradering av passersystemet
- 2023 ● Stenlagd uteplats
- 2024 ● Sophanteringssystem  
Fasadrenovering mot innergård  
Uppgradering av fibernät till 500/500 samt Telia Lagom
- 2025 ● Renovering fönster Marmorgången /Tomtegatan  
Stenläggning Fabriksgatan 29 vid entren

## Planerade underhåll

- 2026 ● Plåttak mellandel

## Avtal med leverantörer

Fastighetsservice	Nabo
Lokalvård	Lexium AB
Restauratör	Grundlagat AB
Teknisk förvaltning	Nabo
Ventilation o värme, OVK kontroll	Climacare AB

## Övrig verksamhetsinformation

Underhålls- och förbättringsarbeten har under året skett enligt underhållsplan.

Delar av fönsterpartiet i Marmorgången, Tomtegratan har bytts ut.

I källaren färdigställdes lokalerna efter förra årets vattenskada.

Skyddsrummen har ställts i ordning och godkänts av MSB.

Ytterligare ett gästrum har iordningsställt på vån 2 i Tornhuset. Nu finns fem rum för uthyrning.

I slutet av hösten togs beslut på en extra stämma att de tio gästparkeringsplatserna på Tritongatan görs om till parkering för boende på Tornhuset.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ett lån har amorterats med 640 000 SEK. Föreningen tog beslut att tidigare än lagstadgat införa avskrivning enligt K3 metoden. Det har påverkat resultatet för år 2025.

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

### Förändringar i avtal

Avtal har tecknats med Nabo gällande teknisk förvaltning och fastighetsservice

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 144 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 14 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	13 982 874	13 561 436	13 089 986	11 941 029
Resultat efter fin. poster	181 306	155 723	1 219 909	-8 506 457
Soliditet (%)	30	29	29	27
Yttre fond	3 082 465	2 459 123	1 700 000	6 250 297
Taxeringsvärde	204 400 000	259 400 000	259 400 000	259 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 324	1 286	1 247	1 157
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,8	73,4	75,3	75,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 694	7 775	7 863	8 178
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 989	6 052	6 120	6 365
Sparande / kvm totalyta, kr	292	202	263	242
Elkostnad / kvm totalyta, kr	50	50	37	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	104	104	89	94
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	33	29	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	196	186	156	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,36	2,17	1,80	1,24
Räntekänslighet (%)	5,81	6,05	6,30	7,07

**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 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	20 519 000	-	-	20 519 000
Fond, yttre underhåll	2 459 123	-	623 342	3 082 465
Balanserat resultat	3 214 026	155 723	-623 342	2 746 407
Årets resultat	155 723	-155 723	181 306	181 306
<b>Eget kapital</b>	<b>26 347 872</b>	<b>0</b>	<b>181 306</b>	<b>26 529 178</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 746 407
Årets resultat	181 306
<b>Totalt</b>	<b>2 927 713</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-908 717
Balanseras i ny räkning	836 430
	<b>2 927 713</b>

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

*ef*  
*m*

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	13 982 875	13 561 436
Övriga rörelseintäkter	3	84 831	350 874
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 067 706</b>	<b>13 912 310</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 385 725	-7 602 594
Övriga externa kostnader	9	-3 584 172	-3 568 149
Personalkostnader	10	-591 415	-716 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 893 048	-531 612
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 454 361</b>	<b>-12 419 039</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 613 345</b>	<b>1 493 271</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 751	10 328
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 448 790	-1 347 876
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 432 039</b>	<b>-1 337 548</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>181 306</b>	<b>155 723</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>181 306</b>	<b>155 723</b>

*E/S m*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	86 473 149	88 336 737
Maskiner och inventarier	13	34 485	63 945
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 507 634</b>	<b>88 400 682</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>86 507 634</b>	<b>88 400 682</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		50 690	48 252
Övriga fordringar	14	2 734 359	1 326 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	352 075	529 712
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 137 124</b>	<b>1 904 410</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		246 545	171 586
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>246 545</b>	<b>171 586</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 383 669</b>	<b>2 075 995</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>89 891 303</b>	<b>90 476 677</b>

ER m

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		20 519 000	20 519 000
Fond för yttre underhåll		3 082 465	2 459 123
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 601 465</b>	<b>22 978 123</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 746 407	3 214 026
Årets resultat		181 306	155 723
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 927 713</b>	<b>3 369 749</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 529 178</b>	<b>26 347 872</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 143 488	43 823 488
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 143 488</b>	<b>43 823 488</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	37 980 000	17 940 000
Leverantörsskulder		327 230	498 823
Skatteskulder		3 394	130 160
Övriga kortfristiga skulder		10 523	10 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 897 491	1 725 420
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 218 637</b>	<b>20 305 317</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 891 303</b>	<b>90 476 677</b>

9/12  
m

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 613 345	1 493 271
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 893 048	531 612
	<b>3 506 393</b>	<b>2 024 883</b>
Erhållen ränta	-288	10 328
Erlagd ränta	-1 411 285	-1 363 022
Erhållen utdelning	17 039	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 111 859</b>	<b>672 189</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	67 749	-151 441
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-164 185	55 837
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 015 422</b>	<b>576 585</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-355 002
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-355 002</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-640 000	-700 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-640 000</b>	<b>-700 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 375 422</b>	<b>-478 417</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 401 560</b>	<b>1 879 977</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 776 983</b>	<b>1 401 560</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

efy  
m

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Tornhuset 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,06 %
Yttertak	1,48 %
Fasader	1,41 %
Balkonger	6,51 %
Fönster	6,51 %
Stamledningar VA	4,03 %
Stamledningar Värme	2,12 %
Styr & övervakning	3,85 %
Ventilation	4,23 %
El	7,69 %
Hissar	4,45 %
Restpost	4,23 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

## 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	10 520 808	10 214 616
Hysesintäkter, p-platser	418 810	378 730
Hysesintäkter, lokaler	3 000	12 240
Övriga intäkter	3 040 257	2 955 850
<b>Summa</b>	<b>13 982 875</b>	<b>13 561 436</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-7	-13
Övriga intäkter	29	50 183
Försäkringsersättning	79 645	271 304
Försäkringskassan	5 164	28 964
Övriga rörelseintäkter	0	436
<b>Summa</b>	<b>84 831</b>	<b>350 874</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	371 935	420 429
Besiktning och service	438 630	306 354
Städning	527 262	542 904
Övrigt	6 699	13 167
Trädgårdsarbete	36 398	64 601
Snöskottning	64 383	54 300
<b>Summa</b>	<b>1 445 306</b>	<b>1 401 755</b>



#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	52 136	5 802
Bostäder	12 988	0
Bostäder VVS	51 981	70 199
Tvättstuga	17 275	14 276
Trapphus/port/entr	3 150	0
Källarutrymmen	118 918	0
Soprum/miljöanläggning	0	3 250
Dörrar och lås/porttele	62 275	449 820
Gemensamma utrymmen	5 044	36 215
VA	202 624	78 131
Värme	5 624	0
Ventilation	13 180	6 188
El	38 943	24 504
Hissar	220 593	107 182
Fasader	15 263	11 732
Fönster	13 862	0
Gård/markytor	1 858	7 809
Försäkringsärende/vattenskada	21 854	800 187
<b>Summa</b>	<b>857 567</b>	<b>1 615 295</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	91 350	4 688
Tvättstuga	56 295	0
Dörrar och lås/porttele	157 636	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	66 710
Värme	177 317	315 205
Ventilation	34 375	1 701
El	30 100	113 292
Fasader	208 125	848 257
Gård/markytor	153 519	26 805
<b>Summa</b>	<b>908 717</b>	<b>1 376 658</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	510 474	506 921
Uppvärmning	1 060 681	1 057 828
Vatten	427 823	337 445
Sophämtning	361 066	342 790
<b>Summa</b>	<b>2 360 044</b>	<b>2 244 984</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	166 626	156 261
Övrigt	35 735	48 249
Bredband	220 375	198 163
Arvode teknisk förvaltning	28 751	0
Fastighetsskatt	362 604	561 230
<b>Summa</b>	<b>814 091</b>	<b>963 903</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	195 450	273 193
Förbrukningsmaterial	142 534	132 821
Juridiska kostnader	5 800	0
Revisionsarvoden	27 625	36 000
Restaurangavgifter	3 066 031	2 981 259
Ekonomisk förvaltning	146 732	144 876
<b>Summa</b>	<b>3 584 172</b>	<b>3 568 149</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	171 300
Löner, tjänstemän	283 835	404 395
Förändring av semesterlöneskuld	1 968	-15 800
Övriga personalkostnader	26 367	30 788
Sociala avgifter	102 226	130 965
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	618	-4 964
<b>Summa</b>	<b>591 415</b>	<b>716 684</b>

Antal anställda 2025 - 1 st 2024 - 1 st

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 448 001	1 345 515
Övriga räntekostnader	789	2 361
<b>Summa</b>	<b>1 448 790</b>	<b>1 347 876</b>

PR  
M

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	103 274 848	102 919 846
Årets inköp	0	355 002
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>103 274 848</b>	<b>103 274 848</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 938 111	-14 435 959
Årets avskrivning	-1 863 588	-502 152
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 801 699</b>	<b>-14 938 111</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>86 473 149</b>	<b>88 336 737</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 210 000</i>	<i>6 210 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	117 200 000	132 600 000
Taxeringsvärde mark	87 200 000	126 800 000
<b>Summa</b>	<b>204 400 000</b>	<b>259 400 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	382 331	382 331
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>382 331</b>	<b>382 331</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-318 386	-288 926
Årets avskrivning	-29 460	-29 460
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-347 846</b>	<b>-318 386</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>34 485</b>	<b>63 945</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	42 147	85 204
Skattefordringar	161 774	0
Övriga fordringar	0	10 468
Övriga kortfristiga fordringar	0	799
Nabo Klientmedelskonto	2 530 438	1 229 975
<b>Summa</b>	<b>2 734 359</b>	<b>1 326 446</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 111	318 991
Fastighetsskötsel	48 125	0
Försäkringspremier	149 505	136 726
Bredband	36 732	36 593
Förvaltning	41 602	37 402
<b>Summa</b>	<b>352 075</b>	<b>529 712</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-06-01	3,57 %	11 095 628	11 095 628
Stadshypotek	2028-09-30	4,44 %	7 941 000	7 941 000
Stadshypotek	2026-06-30	3,41 %	3 680 000	3 680 000
Stadshypotek	2027-07-30	3,14 %	4 106 860	4 106 860
Stadshypotek	2026-10-30	2,40 %	14 500 000	15 140 000
Stadshypotek	2026-04-30	1,07 %	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek	2026-06-30	2,49 %	2 800 000	2 800 000
<b>Summa</b>			<b>61 123 488</b>	<b>61 763 488</b>
Varav kortfristig del			37 980 000	17 940 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 123 488 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 795	10 821
El	47 921	47 021
Uppvärmning	139 256	138 058
Utgiftsräntor	135 354	97 849
Vatten	64 872	28 665
Löner	176 400	171 900
Upplupna semesterlöner	28 648	26 679
Sociala avgifter	20 000	18 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 001	8 383
Förutbetalda avgifter/hyror	1 212 244	1 143 044
Beräknat revisionsarvode	32 000	35 000
<b>Summa</b>	<b>1 897 491</b>	<b>1 725 420</b>

*PK*

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	90 750 000	90 750 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Styrelsen tog beslut att höja avgifterna med 6 % från den 1 januari 2026.

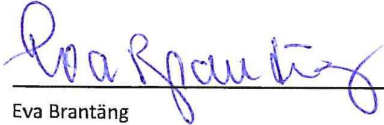


## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-10.

GÖTEBERG 2024 - 03 - 15

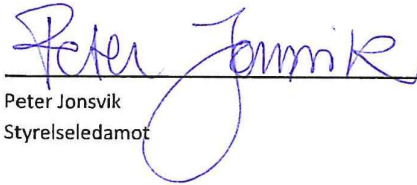
Ort och datum



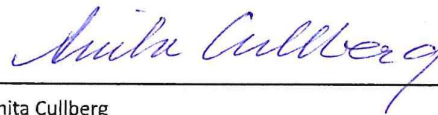
Eva Brantäng  
Ordförande



Eva Christina Hedén Danielsson  
Styrelseledamot



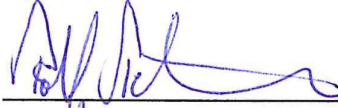
Peter Jonsvik  
Styrelseledamot



Anita Cullberg  
Styrelseledamot

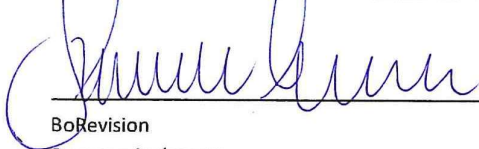


Lars Pettersson  
Styrelseledamot



Rolf Petersen  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 - 03 - 19



BoRevision  
Susanne Andersson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tornhuset, org.nr. 716408-8226

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tornhuset för räkenskapsåret 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

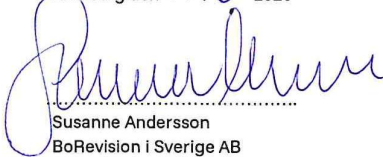
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 den 19/3 2026



Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor