Årsredovisning 2025

Brf Torvmossevägen

769627-2199



nabo

By94RdDa-x-B1qVAuv6Ze

Välkommen till årsredovisningen för Brf Torvmossevägen

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. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

By94RdDa-x-B1qVAuv6Ze

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.

By94RdDa-x-B1qVAuv6Ze

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 Kungsbacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-16 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
Spårhaga 2:172	2016	Kungsbacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Halland

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 24 bostadsrätter om totalt 2 114 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 114 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Källman	Styrelseledamot
Håkan Fredrik Magnusson	Suppleant
Markus Nilsson	Suppleant
Jan Richard Lennart Wingne	Styrelseledamot
Tomas Svensson	Ordförande

Valberedning

Kajsa Holmgren, Anneli Edgren

Firmateckning

Två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Björn Jonas Jonasson	Revisor	Trevi Revision

By94RdDa-x-B1qVAuv6Ze

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

2020
- Rensning av ventilationskanaler samt OVK - Planeras genomföras jan-feb 2020 Översyn av plåtarbeten kring fönster
- Byte av brevlådor - I första hand byts söndriga brevlådor ut våren 2020. Resterande planeras under hösten 2020

2022
- Fogning av fönsterbleck - Genomfördes 2022
- 2 st värmepannor utbytta 2022

2022-2023
- Spolning av avloppsstammar - Slutfördes feb. 2023

2023
- Byte av 2 värmepannor, därmed är alla gamla pannor utbytta
- Ommålning av 10 förrådsdörrar
- Åtgärdande av felaktiga plåtar, altan, balkong och fönster på 2 lägenheter
- Två omfattande arbetsdagar har genomförts under året

2024
- Sammantaget 4 arbetsdagar genomfördes under året med god uppslutning och gott resultat
- Samtliga vindskivor på låga förrådsbodar renoverades och beslogs med plåt
- Kompressor på panna T20 byttes ut
- Spolning av samtliga stammar avslutades
- Samtliga förrådsdörrar målades oms

2025
- Ommålning av de låga förrådsbodarnas paner (7st)

Planerade underhåll

2026
- Ommålning av de höga förrådsbyggnaderna vid entré-trappor
- OVK
- Besiktning av tak och takpannor
- Upprättande av ny underhållsplan
- Byte av el-uttag på ca 10 balkonger där solen påverkat kåporna
- Åtgärda påpekanden från inspektion av lekplatsen

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Borås Energi
Snöröjning	Viskadalens fastighetsförvaltning

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Torvmossevägens Vägsamfällighetsförening, med en andel på 54%.

Samfälligheten förvaltar Torvmossevägen och Lilla Ekekullsvägen samt finansierar transitering på Ekekullsvägen. Brf Torvmossevägen har 54% ekonomisk andel i samfälligheten, men endast 4% röstetal.

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 genomfördes 4 arbetsdagar – dels för att öka trivseln i området, samt för att i viss mån spara pengar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån lades om från rörlig till bunden ränta under 2025. Vid utgången av 2025 har föreningen 2 rörliga och 3 bundna lån, varav ett löper ut under våren 2026.

Vattenförbrukningen fortsatte minska under året, ca 18% lägre än 2024 och ca 31% lägre än år 2021.

Föreningens elförbrukning fortsätter ligga på låg nivå - under 4,000 kWh/år och under 8,000:-/år.

Föreningens rörliga tillgångar (kassa&bank) har fortsatt växa under året och uppgår per 31/12 till ca 2,550,000:-

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under 2026 kommer föreningen byta bredbandsleverantör från Bahnhof till Telenor. Bytet kommer innebära samma internet-tjänst (1000/1000) plus ett basutbud av TV-kanaler.

Övriga uppgifter

Under 2025 anlitades företaget Veterankraft för gräsklippning som fungerat väl.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 33 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

By94RdDa-x-B1qVAuv6Ze

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 736 793	1 679 572	1 613 356	1 429 672
Resultat efter fin. poster	385 702	291 210	213 688	127 911
Soliditet (%)	20	19	18	17
Yttre fond	1 711 752	1 837 173	1 509 843	1 103 957
Taxeringsvärde	29 600 000	32 600 000	32 600 000	32 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	763	736	715	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,0	85,2	84,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 984	10 086	10 187	10 264
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 229	9 322	9 416	9 487
Sparande / kvm totalyta, kr	337	317	320	61
Elkostnad / kvm totalyta, kr	4	4	6	12
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	48	49	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	59	52	55	62
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,37	2,66	2,14	-
Räntekänslighet (%)	13,08	13,71	14,24	-

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	43 810 620	-	-	43 810 620
Upplåtelseavgifter	3 339 041	-	-	3 339 041
Fond, yttre underhåll	1 837 173	-	-125 421	1 711 752
Uppskrivningsfond	11 311 773	-123 624	-	11 188 149
Balanserat resultat	-55 906 729	291 210	249 045	-55 366 475
Årets resultat	291 210	-291 210	385 702	385 702
Eget kapital	**4 683 087**	**-123 624**	**509 326**	**5 068 789**

By94RdDa-x-B1qVAuv6Ze

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-55 366 475
Årets resultat	385 702
Totalt	**-54 980 772**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	536 364
Att från yttre fond i anspråk ta	-73 842
Balanseras i ny räkning	-55 443 294
	-54 980 772

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

By94RdDa-x-B1qVAuv6Ze

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 736 793	1 679 572
Övriga rörelseintäkter	3	17 942	7 315
Summa rörelseintäkter		**1 754 735**	**1 686 887**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-593 639	-550 815
Övriga externa kostnader	9	-96 360	-122 268
Personalkostnader	10	0	6 545
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 896	-253 896
Summa rörelsekostnader		**-943 895**	**-920 433**
RÖRELSERESULTAT		**810 840**	**766 454**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 785	51 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-464 923	-526 670
Summa finansiella poster		**-425 138**	**-475 244**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**385 702**	**291 210**
ÅRETS RESULTAT		**385 702**	**291 210**

By94RdDa-x-B1qVAuv6Ze

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	22 293 656	22 535 612
Markanläggningar	13	34 850	46 790
Summa materiella anläggningstillgångar		**22 328 506**	**22 582 402**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**22 328 506**	**22 582 402**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 618	0
Övriga fordringar	14	290 977	868 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	63 302	44 506
Summa kortfristiga fordringar		**366 897**	**913 055**
Kortfristiga placeringar			
Summa kortfristiga placeringar		**0**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 276 123	1 067 389
Summa kassa och bank		**2 276 123**	**1 067 389**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 643 020**	**1 980 444**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 971 526**	**24 562 846**

By94RdDa-x-B1qVAuv6Ze

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 149 661	47 149 661
Uppskrivningsfond		11 188 149	11 311 773
Fond för yttre underhåll		1 711 752	1 837 173
Summa bundet eget kapital		**60 049 562**	**60 298 607**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-55 366 475	-55 906 729
Årets resultat		385 702	291 210
Summa fritt eget kapital		**-54 980 772**	**-55 615 520**
SUMMA EGET KAPITAL		**5 068 789**	**4 683 087**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 868 000	9 004 000
Summa långfristiga skulder		**7 868 000**	**9 004 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 641 451	10 703 451
Leverantörsskulder		74 706	71 309
Skatteskulder		133 204	83 694
Övriga kortfristiga skulder		6 287	11 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	179 089	5 491
Summa kortfristiga skulder		**12 034 737**	**10 875 759**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 971 526**	**24 562 846**

By94RdDa-x-B1qVAuv6Ze

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**810 840**	**766 454**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	253 896	253 896
	1 064 736	**1 020 350**
Erhållen ränta	26 112	57 481
Erlagd ränta	-437 748	-526 992
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**653 100**	**550 838**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	69 478	-39 779
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	135 843	-284 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**858 421**	**226 488**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-104 949 506	0
Avyttring av finansiella tillgångar	104 949 506	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-198 000	-198 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-198 000**	**-198 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**660 421**	**28 488**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 885 852**	**1 857 364**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 546 273**	**1 885 852**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

By94RdDa-x-B1qVAuv6Ze

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torvmossevägen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,00 - 10,00 %
Om- och tillbyggnad	1,00 %
Markanläggningar	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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	1 491 531	1 437 576
Hyresintäkter, bostäder	236 570	222 054
Kabel-TV/Bredband	7 512	7 512
Övriga intäkter	1 180	12 430
Summa	**1 736 793**	**1 679 572**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	0
Övriga erhållna bidrag	0	1 438
Övriga intäkter	0	2 876
Försäkringsersättning	17 943	0
Återbetaln. all Framtid	0	3 001
Summa	**17 942**	**7 315**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	24 462	2 018
Gårdkostnader	0	7 606
Snöskottning	23 500	23 500
Besiktning och service	11 289	0
Fordon	0	3 124
Garage/parkering	0	50
Förbrukningsmaterial	1 827	5 951
Summa	**61 078**	**42 249**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 200
Bostäder VVS	2 963	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 117
VA	0	5 326
Värme	24 315	54 696
El	1 363	0
Tak	2 900	0
Fönster	0	198
Summa	**31 541**	**63 537**

By94RdDa-x-B1qVAuv6Ze

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	15 171
Trapphus/port/entré	0	539
Värme	0	860
Tak	0	107 900
Fasader	73 842	0
Fönster	0	583
Garage och p-platser	0	50
Summa	**73 842**	**125 103**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	8 571	7 998
Vatten	115 944	101 341
Sophämtning	21 326	25 970
Summa	**145 841**	**135 309**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	0	368
Fastighetsförsäkringar	43 892	25 081
Bredband	79 937	0
Bredband/Kabeltv	21 711	75 989
Samfällighet	46 800	46 800
Fastighetsskatt	90 824	42 380
Summa	**283 164**	**190 618**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	13 091	38 621
Förbrukningsmaterial	1 827	5 951
Juridiska kostnader	0	12 000
Revisionsarvoden	16 250	15 000
Ekonomisk förvaltning	53 222	46 945
Tidigare förvaltning	11 970	0
Konsultkostnader	0	3 750
Summa	**96 360**	**122 268**

By94RdDa-x-B1qVAuv6Ze

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	-17 000
Löner, arbetare	0	12 000
Övriga personalkostnader	0	29
Sociala avgifter	0	-1 574
Summa	**0**	**-6 545**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	464 276	526 663
Övriga räntekostnader	647	7
Summa	**464 923**	**526 670**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 491 346	24 542 163
Årets inköp	-123 624	-1 050 816
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**23 367 722**	**23 491 346**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-955 734	-1 764 595
Årets avskrivning	-118 332	808 860
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 074 066**	**-955 734**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**22 293 656**	**22 535 612**
I utgående restvärde ingår mark med	*3 077 727*	*3 077 727*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 400 000	24 800 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	7 800 000
Summa	**29 600 000**	**32 600 000**

By94RdDa-x-B1qVAuv6Ze

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 442	119 442
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**119 442**	**119 442**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-72 652	-60 712
Årets avskrivning	-11 940	-11 940
Utgående ackumulerad avskrivning	**-84 592**	**-72 652**
Utgående restvärde enligt plan	34 850	46 790

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 827	50 086
SBC Borgokonto	21	652 078
SBC Klientmedelskonto	0	166 384
Nabo Klientmedelskonto	270 129	0
Summa	**290 977**	**868 549**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 031	4 880
Försäkringspremier	18 554	17 915
Bredband	17 075	21 711
Förvaltning	11 969	0
Upplupna inkomsträntor	13 673	0
Summa	**63 302**	**44 506**

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	52 474 753	52 474 753
Värdereglering kortf placering	-52 474 753	-52 474 753
Summa	**0**	**0**

By94RdDa-x-B1qVAuv6Ze

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-06-17	1,08 %	4 450 000	4 500 000
Swedbank	2026-02-28	2,65 %	4 493 451	4 493 451
Swedbank	2026-05-28	2,89 %	3 512 000	3 512 000
Swedbank	2026-01-28	2,72 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank	2027-11-25	2,90 %	4 554 000	4 752 000
Summa			**19 509 451**	**19 707 451**
Varav kortfristig del			11 641 451	10 703 451

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 519 451 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	758
El	1 586	780
Utgiftsräntor	31 128	3 953
Förutbetalda avgifter/hyror	146 375	0
Summa	**179 089**	**5 491**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen planer att göra en engångsamortering på ett rörligt lån á 500,000:- i slutet av februari 2026. Lekplatsen inspekterades i januari 2026 av certifierad inspektör - ett antal åtgärder kommer att genomförras snarast möjligt. Medlemsavgifterna höjdes med 3% fr.o.m. februari 2026. Samtidigt höjdes hyrorna för de 2 hyreslägenheterna med 8%.

By94RdDa-x-B1qVAuv6Ze

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Kungsbacka

Johan Källman
Styrelseledamot

Jan Richard Lennart Wingne
Styrelseledamot

Tomas Svensson
Ordförande

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

Trevi Revision
Björn Jonas Jonasson
Revisor

By94RdDa-x-B1qVAuv6Ze

SEALED BY Verified BY94RDDA-X-B1QVAUV6ZE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.04.2026 08:12

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.04.2026 13:10

DOCUMENT ID:
B1qVAuv6Ze

ENVELOPE ID:
By94RdDa-x-B1qVAuv6Ze

DOCUMENT NAME:
Brf Torvmossevägen, 769627-2199 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
fce7139d679313246f468af2088c60eb21c76f8d50e281440d00fa651753351e99636bab109133d80336ce22a6fc0aea727e1d43d42827d75eac0f88fa58c073

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. Tomas Svensson	**Signed**	**23.04.2026 13:12**	**eID**	**Swedish BankID**
svensson.tomas@telia.com	Authenticated	23.04.2026 13:11	Low	IP: 78.72.44.136
2. JOHAN KÄLLMAN	**Signed**	**23.04.2026 17:57**	**eID**	**Swedish BankID**
j.kaellman@outlook.com	Authenticated	23.04.2026 17:56	Low	IP: 154.60.201.140
3. Jan Richard Lennart Wingne	**Signed**	**23.04.2026 19:08**	**eID**	**Swedish BankID**
richardwingne1@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 19:07	Low	IP: 176.10.205.123
4. Björn Jonas Jonasson	**Signed**	**27.04.2026 08:12**	**eID**	**Swedish BankID**
jonas@trevirevision.se	Authenticated	27.04.2026 08:11	Low	IP: 62.20.31.82

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Torvmossevägen
Org.nr. 769627-2199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torvmossevägen för år 2025.
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 Standard on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

H1cVR_DaWx-H1x5VAOD6-e

• 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.

H1cVR_DaWx-H1x5VAOD6-e

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 Torvmossevägen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

H1cVR_DaWx-H1x5VAOD6-e

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 den 2026

Jonas Jonasson
Auktoriserad revisor

H1cVR_DaWx-H1x5VAOD6-e

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.04.2026 08:11

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 23.04.2026 13:10

DOCUMENT ID:
H1x5VAOD6-e

ENVELOPE ID:
H1cVR_DaWx-H1x5VAOD6-e

DOCUMENT NAME:
RB 2025 Torvmossevägen.pdf
4 pages

SHA-512:
99e86ec63ac0524658e622b78f90fe914b4f958191f86e6
a5070532f02eb5982999c51a334d9144c47159d0dc4cff
497d0635c83352360a3ceddc06ea2c05d15

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Jonas Jonasson	Signed	27.04.2026 08:11	eID	Swedish BankID
jonas@trevirevision.se	Authenticated	27.04.2026 08:10	Low	IP: 62.20.31.82

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed