



Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen
Årsredovisning 2025

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen
organisationsnummer 716408-9075

Innehåll:

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser ...	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	10
Revisionsberättelse	11

Dagordning vid föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordförande anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Önnaredsterrassen, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Björn Hallin	Ordförande	<u>Vald</u> 2025 – 2026
Peter Almgren	Sekreterare	2025 – 2026
Eva Strömberg Carlsson	Kassör	2024 - 2025

Styrelsesuppleanter

Maria Augustsson	Suppleant	2025 – 2026
Mats Nyblom	Suppleant	2024 – 2025
Carl Heldtander	Suppleant	2024 – 2025

Revisorer

Christer Hellström	Föreningens revisor	2025
Lena Lindelöf	Revisorssuppleant	2025
Hans Wikman, HR Ekonomitjänst	Revisor	2025

Valberedning

Barbro Nyman	Sammanställande	2025
Håkan Asp		2025

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Bostadsrättsföreningen Önnaredsterrassen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen innehar marken Önnared 99:1 med äganderätt med därpå uppförda 4 st terrasshus med 39 lägenheter. Terrasshusen är uppförda 1989. Fastighetens adress är Dyrstensvägen 20-96.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	garage	p-platser	besöksplatser
14 st	12 st	13 st	21 st	24 st	9 st

Under året har samtliga lägenheter och garage varit avtalade. Av 35 p-platser är 2 upplåtna för sopkärl och 9 som besöksplatser varav 2 för elbilsladdning. Av övriga 24 platser är 17 avtalade.

Total bostadsarea	3 394 kvm
Fastighetens totalyta	3 750 kvm

Underhåll

Föreningen har i samråd med verksamhetskonsult årligen utarbetat och uppdaterat en aktuell underhållsplan.

Tidigare utförda större arbeten

- Bergvärme, år 1997.
- Fasadmålning, år 2000, 2008.
- Ombyggnad av undercentral, år 2016.
- Fiberanslutning, år 2016.
- Borttagning av slipers bygge av mur ovan mellangången, år 2017.
- Byte av garageportar, år 2018.
- Fasadmålning av hus 3 & 4, år 2020.
- Nya stenplattor vid hus 3 & 4, år 2021.
- Installation av laddboxar för elbilar, år 2021.
- Målning av hus 1 & 2 samt målning av garagetaken, år 2022.
- Upphandling av ny underhållsplan, år 2024.
- Installation av nytt passersystem med porttelefoner vid 5 entréer, år 2024.

Utfört underhåll 2025

Under året har utförts följande underhåll:

Projekt

- Installation av gemensamhetsmätning el-förbrukning IMD.
- Upphandlat projektering av takbyte inklusive förstudie solceller.
- Avtal med Stadsmiljöförvalningen och röjning av sly intill hamnen.

Löpande underhåll

- Service av alla lås-vid entréerna.
- Besiktning och tätning av alla fasta fönster i alla lägenheter.
- Service av garageportarna.
- Besiktning av alla vindar och tak.
- Sedvanlig frivilligdag.

Dessutom är vi aktivt medverkande i Polisens Grannsamverkan och Bevara Önnered.

Kommande underhåll enligt föreningens underhållsplan

Projekt

- Egen anläggning för grovsortering, år 2026.
- Byte av tak på hus 3 & 4, år 2026.
- Utbyggnad av laddboxar, år 2026.
- Förstärkning av vårt skalskydd, år 2026.
- Byte av tak på hus 1 & 2, år 2027.
- Ev, spola avloppen, år 2027.
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll enligt besiktningsplan) 2028.
- Markstensarbeten, år 2029.
- Fasadmålning hus 3 & 4, år 2032 och fasadmålning hus 1 & 2, år 2034.

Löpande underhåll

- Linjemålning av parkeringsplatser vart tionde år.
- Service av garageportarna.
- Besiktning av alla vindar och tak.
- Sedvanlig frivilligdag.

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 mars. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2025	2024	2023	2022
Rörelseintäkter	2 814	2 790	2 761	2 239
Resultat efter finansiella poster	- 384	-739	-433	-2 654

Årsavgifter

Årsavgiften för drift höjdes med 3% i avsikt att bereda finansiering kommande takomläggning. Ränteavgiften kapital avseende fastighetslån sänktes från 4,81% till 3,5% för att tillmötesgå den sänkta bankräntan.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2025 har 2 st överlåtelser av bostadsrätter skett och 3 st delöverlåtelser av bostadsrätter skett på grund av avliden maka/make.

Nya nyckeltal

Från och med räkenskapsåret 2023 ska årsredovisningar för bostadsrättsföreningar innehålla mer information och ange nyckeltal samt upprätta en kassaflödesanalys. Syftet är att ge en bättre och mer jämförbar information om föreningens ekonomi.

	2025	2024	2023
1. Sparande per kvadratmeter	109 kr	85 kr	71 kr
2. Årsavgifter per kvadratmeter	678 kr	647 kr	591 kr
3. Skuldsättning per kvadratmeter	4 106 kr	4 113 kr	4 415 kr
4. Energikostnad per kvadratmeter	196 kr	146 kr	141 kr
5. Räntekänslighet	7%	7 %	7,5%
6. Föreningens totala låneskuld per kvadratmeter med bostadsrätt	4 537 kr	4 545 kr	
7. Årsavgifternas andel i % av den totala rörelseintäkten	77,60%	78,88 %	

Kommentar förlust

Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen har under 2025 gjort en förlust uppgående till 383 803 kronor. Förlusten beror främst på att avskrivningar enligt lag måste ske på byggnaderna trots att de bokförda värdet på dessa understiger marknadsvärdet. Årets avskrivningar av byggnaden uppgår till 507 960 kronor eller 1% av anskaffningsvärdet.

Styrelsen anser inte att förlusten innebär svårigheter för föreningen att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, som till exempel räntekostnader och framtida underhåll.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 437 310
Årets resultat	<u>-383 803</u>
Summa underskott	- 5 821 113

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 5 821 113
----------------------------	-------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01</i> <i>2025-12-31</i>	<i>2024-01-01</i> <i>2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror		2 451 893	2 240 333
Kapitalintäkt		362 551	550 038
Summa rörelseintäkter		2 814 444	2 790 371
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 873 863	-1 980 107
Personalkostnader		-193 815	-190 114
Avskrivning		-658 091	-658 091
Summa rörelsekostnader		-2 725 769	-2 828 312
Rörelseresultat		88 675	-37 941
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 447	8 332
Räntekostnader		-473 925	-709 323
Summa finansiella poster		-472 478	-700 991
Resultat efter finansiella poster		-383 803	-738 932
Årets resultat		-383 803	-738 932

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1	45 239 290	45 819 750
Maskiner, inventarier	2	1 250 589	1 328 220
Summa materiella anläggningstillgångar		46 489 879	47 147 970
Summa anläggningstillgångar		46 489 879	47 147 970
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 052 693	1 018 168
Summa kassa och bank		1 052 693	1 018 168
Skattekonto		195	188
Momsfordran		60 113	
Övriga förut betalda kostnader		24 750	
Summa omsättningstillgångar		1 137 751	1 018 356
SUMMA TILLGÅNGAR		47 627 630	48 166 326
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 542 996	13 542 996
Kapitaltillskott		23 881 898	23 881 898
Summa bundet eget kapital		37 424 894	37 424 894
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 437 310	-4 698 378
Årets resultat		-383 803	-738 932
Summa ansamlad förlust		-5 821 113	-5 437 310
Summa eget kapital		31 603 781	31 987 584
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	4	15 397 593	15 424 093
Summa långfristiga skulder		15 397 593	15 424 093
Kortfristiga skulder			
Lån			26 500
Leverantörsskulder		233 462	365 516
Övriga skulder, kortfristiga		6 073	5 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		386 722	356 816
Summa kortfristiga skulder		626 257	754 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 627 631	48 166 326

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 38 921 000

Eventualförpliktelser

Inga

Kassaflödesanalys

	2025	2024
<u>Den löpande verksamheten</u>		
Rörelseresultat	88 675	-37 941
<u>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	658 091	658 091
	<hr/> 746 766	<hr/> 620 150
Erhållen ränta	1 447	8 332
Erlagd ränta	-473 925	-709 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	274 288	-80 841
<u>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</u>		
Ökning av rörelsefordringar	-84 870	-188
Minskning av rörelseskulder	-128 392	1 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<hr/> 61 026	<hr/> -79 688
<u>Finansieringsverksamheten</u>		
Amortering av skuld	-26 500	-26 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<hr/> 34 526	<hr/> -106 188
<u>Årets kassaflöde</u>	34 526	-106 188
Likvida medel vid årets början	1 018 168	1 124 356
Likvida medel vid årets slut	<hr/> 1 052 694	<hr/> 1 018 168

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning inkomstskatt

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 21 334 548 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Markanläggningar och Fastighetsinventarier

25 år

Fastigheter

100 år

Styrelsen har under 2025 valt att följa Bokföringsnämndens uppfattning, dvs. att avskrivning görs på vår fastighet där vi har tillämpat avskrivning 1%.

	2025	2024
Not 1 Byggnader och mark		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	50 796 000	50 796 000
Byggnadsinventarier	129 514	129 514
Markanläggningar	1 812 500	1 812 500
Mark	1 510 000	1 510 000
<i>Summa anskaffningsvärden</i>	<i>54 248 014</i>	<i>54 248 014</i>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader UB	-7 845 625	-7 337 665
Byggnadsinventarier UB	-129 514	-129 514
Markanläggningar UB	-525 625	-453 125
Årets avskrivning, byggnad	-507 960	-507 960
Årets avskrivning, markanläggningar	-72 500	-72 500
<i>Summa ack. avskrivningar enligt plan</i>	<i>-9 081 224</i>	<i>-7 992 804</i>
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 166 790	46 255 210
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	71 063 000	78 905 000
varav byggnader	49 392 000	49 397 000

	2025	2024
Not 2 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 940 775	1 940 775
Summa anskaffningsvärden	1 940 775	1 940 775

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-612 555	-534 924
Årets avskrivningar	-77 631	-77 631
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	690 186	-612 555

Restvärde enligt plan vid årets slut	1 250 589	1 328 220
---	------------------	------------------

Not 3 Eget kapital	Bundet	Underhålls Fond	Ansamlad förlust
	<i>Insatser och kapitaltillskott</i>		
Vid årets början	37 424 894		-5 437 310
Förändring kapitaltillskott	0		-
Årets resultat			-383 803
Vid årets slut	37 424 894	-	-5 821 113

	2025	2024
Not 4 Fastighetslån		
Fastighetslån	15 397 593	15 424 093
Skuld vid årets slut	15 397 593	15 424 093

Låneinstitut	Utg. ränta%	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,727%	11 156 093	-	0	11 156 093
Swedbank	2,708%	4 268 000	-	26 500	4 241 500

Underskrifter

Göteborg 2026-03-16


Björn Hallin


Peter Almgren


Eva Strömberg Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2026


Christer Hellström
Förtroendevald revisor


Hans Wikman
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen. Organisationsnummer 716408-9075.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Önneredsterrassen för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige. Denna standard kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

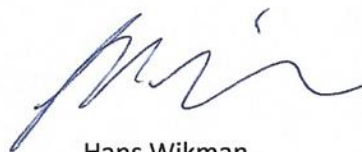
Uttalanden

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

Göteborg 2026-03-16



Christer Hellström
Förtroendevald revisor



Hans Wikman
Revisor