

Årsredovisning för  
**Brf Terrassen, Katrineholm**  
716402-1326

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
FF-Fastighetsservice AB

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Terrassen, Katrineholm, 716402-1326 får härmed avge årsredovisning för 2025.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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

##### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av FF-Fastighetsservice AB.

Fastighetsskötsel, snöröjning och städning har under året utförts av Helmo fastighetsskötsel.

TV-utbudet kommer från Telenor Sverige AB.

Föreningen har serviceavtal med Mälardalens servicetjänster och Kone för hissar.

Vid årets utgång var medlemsantalet 77 stycken fördelade på 53 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningen har sitt säte i Katrineholm.

### Styrelsen

Ordförande	Per Granat
Ledamöter	Claes Hellgren Kennert Björk Fredrik Malmström Gunvor Pettersson
Suppleanter	Jerker Thorstensson Gerd Sundin Charlie Fast Marianne Gustafsson
Revisor	LR Nolér AB Jens Forneng
Valberedning	Siw Larsson Jan-Erik Haglund

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

Styrelsen har ej beviljat någon lägenhetsöverlåtelse under året.

Föreningen har ej godkänt någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit sju stycken protokollförda sammanträden, ett konstituerande möte samt en ordinarie föreningsstämma 2025-04-24.

## **Fastigheten**

Fastighetsbeteckning:	Räfsan 2
Adress:	Claestorpsvägen 18, 20 och 22 i Katrineholm
Byggår:	1990
Taxeringsvärde:	44 930 000 kr varav byggnadsvärde 35 574 000 kr
Lägenhetsfördelning:	53 lägenheter fördelade på tre huskroppar
Total boyta:	4 769,5 m <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	15 008 m <sup>2</sup>

Lägenhetsfördelning	
2 rum och kök	9 st
3 rum och kök	21 st
4 rum och kök	23 st
Lokaler	1 st

P-anläggning	
Garage	31 st
Carportar	20 st
Gästparkering	8 st
Handikapparkering	3 st (1 vid varje hus)

## **Fastighetens tekniska status**

*Nedanstående förbättringar har genomförts eller planeras.*

- | <b>År</b> | <b>Åtgärd</b>  |
|-----------|--|
| 2004      | Nya parkbänkar och nya gungställningar till lekparken.   |
| 2005      | Utbyte av styr-, och reglerutrustning till fläktarna i samtliga hus.<br>Installation av bredband i samtliga lägenheter samt vissa allmänna utrymme - installationen ger möjlighet att teckna abonnemang för digital TV, IP telefoni och snabb datauppkoppling. Grundutbud för TV (fn 12 kanaler) ingår månadsavgiften.   |
| 2006      | Ommålning av samtliga trapphus, entréer samt garage.<br>Genomgripande underhållsbesiktning i samtliga lägenheter, fastighetsutrymmen samt garage. Besiktningen omfattade el, vvs och bygg.   |
| 2007      | Övergång till gemensam el (sammätning). Det vill säga föreningen köper in all el och står för de nätabonnemang som krävs. Kostnaderna fördelas via avläsning av mätare för varje lägenhet.<br>Föreningen har amorterat ner låneskulden med 2,5 miljoner kronor utöver ordinarie amortering.<br>Övergång till gemensam nedgrävd sopbehållare för alla tre husen.<br>Infört möjlighet för alla boende att källsortera papper, glas, metall, plast batterier, lysrör med mera. De gamla soprummen utnyttjas för detta.<br>Brandskyddsinformation till samtliga boende, brandsläckare monterade i garaget. |
| 2008      | Energideklaration genomförd.<br>Räddningsväg byggd bakom hus 22.<br>Energieffektiva motorvärmare uttag installerade i carportarna.   |
| 2009      | Ett av våra tre lån sattes om.<br>Utredning påbörjad kring värmecentralen med syfte att hitta en energieffektivare lösning, stor investering, arbetet med detta kommer att fortsätta under 2011.<br>Utemiljön uppfärskad bland annat togs en del gamla häckar och träd ner, nya rabatter och häckar har anlagts, bland annat framför hus 18 och mellan hus 18 och 22   |

- 2010 Ett av våra tre lån sattes om.  
Fortsatt arbete med utemiljön. En gemensam grillplats anordnad, tre nya träd har planterats. I samråd med Brf Räfsan har kullen mellan föreningarna iordningsställts. Tvättstugorna renoverade.  
Vårt arbete med att öka medvetenheten hos våra boende kring energibesparing, främst el, har gjort att vi sedan 2007 sänkt elförbrukningen med ca 15% eller 50 000 kWh/år.
- 2011 Värdering av fastigheterna.  
Byte av bank.  
Investering vindandelar i O2 nu 120 andelar.  
Fortsatt arbete med energieffektivesering, minskad elförbrukning för 4:e året i rad.  
Påbörjat iordningställande av 3 st handikapp-parkeringar.  
Nedtagning av häckar vid hus 18 och 22.
- 2012 Ny värmecentral, varje huskropp är nu ansluten till den centrala värmesystemet. vilket innebär bättre styrning, reglering och mindre energiförluster.  
Installerat effektivare belysning med närvarostyrning i gemensamma utrymmen  
Lagat sprickor i garagevägg som hittats under året.  
Handikapparkeringarna är helt färdigställda.
- 2013 Fjärrvärmecentral i hus 18 utbytt, nya fv centraler installerade i hus 20 och 22.  
Ny stenlagd uteplats mellan hus 20 och 22.  
Vissa körvägar asfalterade och mer gräsyta skapad i samband med fjärrvärmearbetet.  
Sparbrickor, för att minska vattenåtgången, installerade i samtliga lägenheter.
- 2014 22,5 kW solceller installerade för egen elproduktion.
- 2015 Byte av ventilationssystem.
- 2016 Förbättringar av asfalteringen på gården har gjorts  
Nytt serviceavtal med Indoor Energy som servar o byter filter i ventilationen.  
Nedskrivningar har skett av föreningens andelar i OX2.
- 2017 Nya självrensande utkast på stuprör.  
Golven i föreningslokalen är slipade och lackade samt kompletterande belysning.  
Två lån omsatta och extraamortering har skett i samband med detta.
- 2018 Byte av låscylindrar i samtliga dörrar.  
Byte av panel i cykelrum.
- 2019 Ny plattläggning vid lekplatsen.  
Omflyttning av leksaker och grillplats. Byte/målning av panel på carporten.  
Buskar på baksidan av garagen ersatta av singel, utplaning av ytan som delvis asfalterats.  
En extra amortering genomfördes i samband med omsättning av lån.
- 2020 Byte av trapphusbelysning till LED.
- 2022 Installation av ny belysning i garage.
- 2023 Under vintern 2023 fälldes ett antal större björkar och en stor tall som gränsar mot vår grannförening. 8 st laddstolpar har installerats för el bilar,  
Förening fick bidrag från Naturvårdsverket som täckte 50% av investeringskostnaden, netto efter bidraget blev investeringen 111 tkr.  
Under våren 2023 har samtliga torkskåp i tvättstugorna bytts till mer moderna och energieffektiva skåp. Renovering har skett av golv och golvbrunnar i tvättstugan i hus 20.  
Avloppsledningen från hus 20 har renoverats och i samband med detta installerats nya rensbrunnar.
- 2024 Renovering av tvättstugorna i hus 18 och 22, samt ommålning i samtliga tvättstugor.  
Utbyte av samtliga termostater till elementen i fastigheterna.
- 2025 Renovering och byte takpapp på samtliga hus. Renovering av fönster där det behövs samt byte av kodlås till ytterdörrar.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering och byte takpapp på samtliga hus. Vi har även genomfört fönsterrenovering, där samtliga fönster i föreningen har kontrollerats och åtgärdats när det funnits behov.

Vi har även under hösten installerat kodlås till våra ytterdörrar.

### Övrigt

Individuell mätning och debitering - IMD

Högsta förvaltningsdomstolen har i december 2019 beslutat att bostadsrättsföreningar och fastighetsägare som debiterar ut vatten, el och andra nyttigheter efter individuell mätning och debitering (IMD) ska deklarerat moms för detta.

Redovisningskravet innebär att moms behöver redovisas på avier och fakturor avseende vatten. Kostnadsmässigt kommer momsen troligtvis inte påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen i stort sätt bör vara lika stor som den utgående momsen.

Föreningen är momsregistrerad.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under kommande år planeras uppgradering Tv-uppkoppling samt bredbandsanslutning. Utredning pågår även gällande modernisering/byte hissar.

### Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	5 961 017	4 013 097	6 604 222	418 937
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			418 937	-418 937
Fondavsättning enligt stämmobeslut		100 335	-100 335	
Årets resultat				586 607
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 961 017</b>	<b>4 113 432</b>	<b>6 922 824</b>	<b>586 607</b>

### Förslag till disposition av föreningens resultat

*Belopp i kr*

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	6 922 823
årets resultat	586 607
<b>Totalt</b>	<b>7 509 430</b>

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet på föreningens byggnader	106 722
balanseras i ny räkning	7 402 708
<b>Summa</b>	<b>7 509 430</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Årsavgift per kvm:

Avgiftens storlek kan skilja mycket mellan olika föreningar, och det kan tyckas märkligt. Avgiften kan faktiskt vara allt mellan 100 och upp över 1000 kr per kvadratmeter och år! Normalt brukar den dock ligga någonstans mellan 500 och 700 kr/kvm/år.

### Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter:

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, vilken kan vara bidrag eller ersättningar från försäkring.

### Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Genom att dela föreningens skulder med yta upptagen som bostadsrätt får man fram belåningsgraden för de objekten upptagna som bostadsrätt exkl. yta för extern uthyrning (hyresrätter).

### Sparande per kvm:

Ett bra riktmärke för sparande är 200-300 kronor per kvadratmeter boyta och år.

Ta summan av årets resultat + avskrivningar +utrangeringar +kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är normala -väsentliga intäkter som inte är normala och dividera summan med antalet kvadratmeter boyta

i föreningen så får du fram sparandet per kvadratmeter boyta.

### Energikostnad per kvm:

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. Men det är ändå inte helt klart hur detta nyckeltal ska beräknas i praktiken. Troligen blir det fördelat med ett nyckeltal för bostadsyta och ett för lokalyta för att på så sätt kunna jämföra kostnaden med andra föreningar.

### Räntekänslighet:

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. <5 Bra samt 5-9 Normal.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	3 682 363	3 680 692	3 678 687	3 625 336
Resultat efter finansiella poster	586 607	418 937	839 249	852 489
Resultat i % av nettoomsättningen	15,9	11,4	22,8	23,5
Soliditet, %	53	51,2	49,8	46,3
Balansomslutning	33 181 159	33 170 166	33 280 315	33 966 270
<b>Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta</b>				
Årsavgift*	706	706	706	706
Årsavgift**	741	739	739	
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	96	96	96	
Skuldsättning upplåten med bostad	3 121	3 236	3 350	3 674
Sparande	252	279	310	
Gemensam elkostnad	57	51	46	63
Värmekostnad	103	94	89	83
Vattenkostnad	51	50	44	40
Energikostnad	210	195	179	
Räntekänslighet	4,21	4,38	4,53	

\*Beräknas på grundavgiften.

\*\*Beräknas på de obligatoriska avgifterna. Grundavgiften och hushållsel.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 682 363	3 680 692
Övriga rörelseintäkter	3	8 348	1 506
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 690 711</b>	<b>3 682 198</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-2 056 858	-2 399 181
Personalkostnader	5	-193 907	-192 869
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-521 379	-369 447
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 772 144</b>	<b>-2 961 497</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>918 567</b>	<b>720 701</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 511	118 151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 471	-419 915
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-331 960</b>	<b>-301 764</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>586 607</b>	<b>418 937</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>586 607</b>	<b>418 937</b>
<b>Skatter</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>586 607</b>	<b>418 937</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	30 382 292	28 722 797
Inventarier, verktyg och installationer	7	87 360	108 840
Summa materiella anläggningstillgångar		30 469 652	28 831 637
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		30 469 652	28 831 637
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		3 323	1 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 497	81 897
Summa kortfristiga fordringar		68 820	83 648
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 642 687	4 254 881
Summa kassa och bank		2 642 687	4 254 881
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 711 507	4 338 529
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		33 181 159	33 170 166

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 961 017	5 961 017
Fond fastighetsunderhåll		4 113 432	4 013 097
Summa bundet eget kapital		10 074 449	9 974 114
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 922 823	6 604 222
Årets resultat		586 607	418 937
Summa fritt eget kapital		7 509 430	7 023 159
<b>Summa eget kapital</b>		17 583 879	16 997 273
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 140 000	7 450 000
Summa långfristiga skulder		13 140 000	7 450 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 746 000	7 982 000
Leverantörsskulder		173 642	208 043
Skatteskulder		-	9 913
Övriga skulder		60 863	64 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	476 775	458 160
Summa kortfristiga skulder		2 457 280	8 722 893
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		33 181 159	33 170 166

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	918 567	720 700
Erhållen ränta	8 246	94 789
Erlagd ränta	-362 203	-418 690
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	521 379	369 447
	<u>1 085 989</u>	<u>766 246</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 085 989</b>	<b>766 246</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	37 093	21 875
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-29 881	15 690
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 212</b>	<b>37 565</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 159 394	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 159 394</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-546 000	-546 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-546 000</b>	<b>-546 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 612 193</b>	<b>257 811</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 254 881</b>	<b>3 997 070</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 642 688</b>	<b>4 254 881</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

##### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Övriga tillgångar, avsättningar och skulder**

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

##### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde. Avgifterna periodiseras så att de intäktsförs i den period de tillhör.

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaderna:

#### *Anläggningstillgångar*

*År*

#### **Materiella anläggningstillgångar:**

Stomme & grund (Betongstomme)	120
Stamledning värme	80
Stamledning VA	50
Fasad (Murtegel)	100
Fönster (Trä med beklädd utsida, 2 eller 3-glas)	60
Yttertak (Takpapp)	40
El	50
Balkong (Betongplatta)	50
Ventilation (Från- och tilluft)	20
Hiss (Hydraulhiss)	30
Styr & övervakning	25
Markanläggningar	20
Inventarier	5
Installationer	10

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Månadsavgifter	3 365 421	3 365 421
Garagehyror	111 556	111 558
Hysesförluster garage	-17 232	-11 995
Carporthyror	57 559	58 036
Hysesförluster Carport	-3 359	-2 880
Övriga elintäkter	1 686	371
Eldebitering moms*	166 654	149 360
Elavräkning		10 776
Öres- och kronutjämning	78	45
	<b>3 682 363</b>	<b>3 680 692</b>

Den obligatoriska avgiften består av månadsavgiften samt eldebitering moms (hushållsel).  
I månadsavgiften ingår värme, vatten, sophantering och TV.

\* Belopp exklusive moms enligt redovisningskrav på individuell mätning och debitering (IMD).  
Elavräkningen ingår i eldebitering moms 2025.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga intäkter	8 348	1 506
<b>Summa</b>	<b>8 348</b>	<b>1 506</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El*	269 526	245 312
Värme	489 267	448 534
Vatten och avlopp	241 247	236 805
Renhållning, sophantering	102 468	86 649
Snöröjning	24 074	32 259
Fastighetsskötsel inhyrd	93 777	87 508
Trappstädning inhyrd	87 360	89 198
Reparation och underhåll	86 862	122 940
Underhåll gård & park	59 223	20 857
Hisskostnader	80 648	75 202
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	104 672	108 400
Fastighetsförsäkringar	43 593	41 228
Serviceavtal	15 492	15 285
Gemensam tv-anläggning	73 334	65 312
Förbrukningsinventarier	24 495	9 990
Planerat underhåll	92 310	544 133
Övriga föreningskostnader	36 342	44 162
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	588	0
Administrationskostnader	104 041	102 678
Extern revisionskostnad	22 756	18 000
Bankkostnader	4 783	4 729
<b>Summa</b>	<b>2 056 858</b>	<b>2 399 181</b>

\* Belopp delvis exklusive moms enligt redovisningskrav på individuell mätning och debitering (IMD).

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	124 650	120 260
Övriga anställda	30 340	34 220
Sociala kostnader	38 917	38 389
	<b>193 907</b>	<b>192 869</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 786 556	35 786 556
-Nyanskaffningar, Renovering yttertak	2 159 394	
	<b>37 945 950</b>	<b>35 786 556</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 063 759	-6 715 792
-Årets avskrivning enligt plan	-499 899	-347 967
	<b>-7 563 658</b>	<b>-7 063 759</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 382 292</b>	<b>28 722 797</b>
Bokfört värde byggnader	28 994 941	27 329 103
Bokfört värde markanläggningar	6 351	12 694
Bokfört värde mark	1 381 000	1 381 000
	<b>30 382 292</b>	<b>28 722 797</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 723 453	1 723 453
Vid årets slut	1 723 453	1 723 453
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 614 613	-1 593 133
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-21 480	-21 480
Vid årets slut	<b>-1 636 093</b>	<b>-1 614 613</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>87 360</b>	<b>108 840</b>

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<i>Antal vindandelar</i>	<i>Pris per andel</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
OX2 EI Ekonomisk Förening	6 700		804 000	804 000
Nedskrivning andelar 2016	-2 200		-264 000	-264 000
Nedskrivning andelar 2017	-1 000		-120 000	-120 000
Nedskrivning andelar 2018	-1 000		-120 000	-120 000
Nedskrivning andelar 2020	-1 000		-120 000	-120 000
Nedskrivning andelar 2022	-1 500		-180 000	-180 000
			<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Löptid</i>	<i>Ränta</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Sörmlands sparbank 540	2026-12-30	2,976% (Rörlig)	1 400 000	1 600 000
Sörmlands sparbank 092	2029-12-31	2,976% (Rörlig)	2 250 000	2 500 000
Sörmlands sparbank 167	2030-12-31	2,854% (Rörlig)	7 436 000	7 532 000
Sörmlands sparbank 979	2028-06-30	2,976% (Rörlig)	3 800 000	3 800 000
			<b>14 886 000</b>	<b>15 432 000</b>
Varav kortfristig del 1 år (nästa års amortering)			-346 000	-450 000
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästkommande år			-1 400 000	-7 532 000
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>13 140 000</b>	<b>7 450 000</b>
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-13 140 000	-7 450 000
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

### Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	46 269 000	46 269 000
Varav i eget förvar	13 553 000	13 553 000

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	1 493	1 225
Förutbetalda intäkter	309 988	303 618
Upplupna revisionskostnader	20 000	17 000
Övriga upplupna kostnader	145 294	136 317
	<b>476 775</b>	<b>458 160</b>

## Underskrifter

Katrineholm enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningen upprättad 2026-04-02.

Per Granat  
Styrelseordförande

Claes Hellgren  
Styrelseledamot

Fredrik Malmström  
Styrelseledamot

Kennert Björk  
Styrelseledamot

Gunvor Pettersson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt elektronisk signering.

Jens Forneng  
LR Nolér AB  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bostadsrättsföreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.

Följande handlingar har undertecknats den 7 april 2026



ÅR 2025.pdf

(118769 byte)

SHA-512: e211eee97d5f3584db222a3394236ad0c8f8b  
4103492164af11f612f1f2fb89a66f802d632884d2b918  
5a563b0685db73117386fc01dfdf1097b2e0969878850

## Underskrifter

2026-04-07 14:45:03 (CET)



**Claes Hellgren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 14:04:12 (CET)



**Fredrik Malmström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 14:03:14 (CET)



**Gunvor Pettersson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 15:03:21 (CET)



**Kennert Björk**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 15:22:56 (CET)



**Per Granat**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 16:16:28 (CET)



**Jens Gunnar Forneng**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b82692411b56ee9c8d76aa17af2c8354f86672877d59ea75d588774dc862dc1e246b93c36ed17fe266e66f63800331a43a6eae38efc6b6d8980ca9b75bb9c  
e26



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Terrassen i Katrineholm

Org.nr 716402-1326

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Terrassen i Katrineholm 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 2025-12-31 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 för föreningen.

#### 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 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 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 inhämtats 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 Terrassen i Katrineholm för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggsätt.

### 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.

Örebro enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Forneng  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 april 2026



Terrassen RB 2025.pdf

(189585 byte)

SHA-512: f8b26563bc645df4afa957551ea46b409794a  
5c12bc7dca770e5e450816eb78a485ab2db984e419036a  
010ec47f6ab5b8cb471dbe5722a64ed6f0c800474c9a4

## Underskrifter

2026-04-07 16:15:23 (CET)



Jens Gunnar Forneng

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8b29825edcfeca32d942500edeb3eee703953b97ae424e6d845a0432a4eb94abd7b4fad32ba9e74c5528a77db0667cb6874ec777d603ccdf6c701ead713625



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.