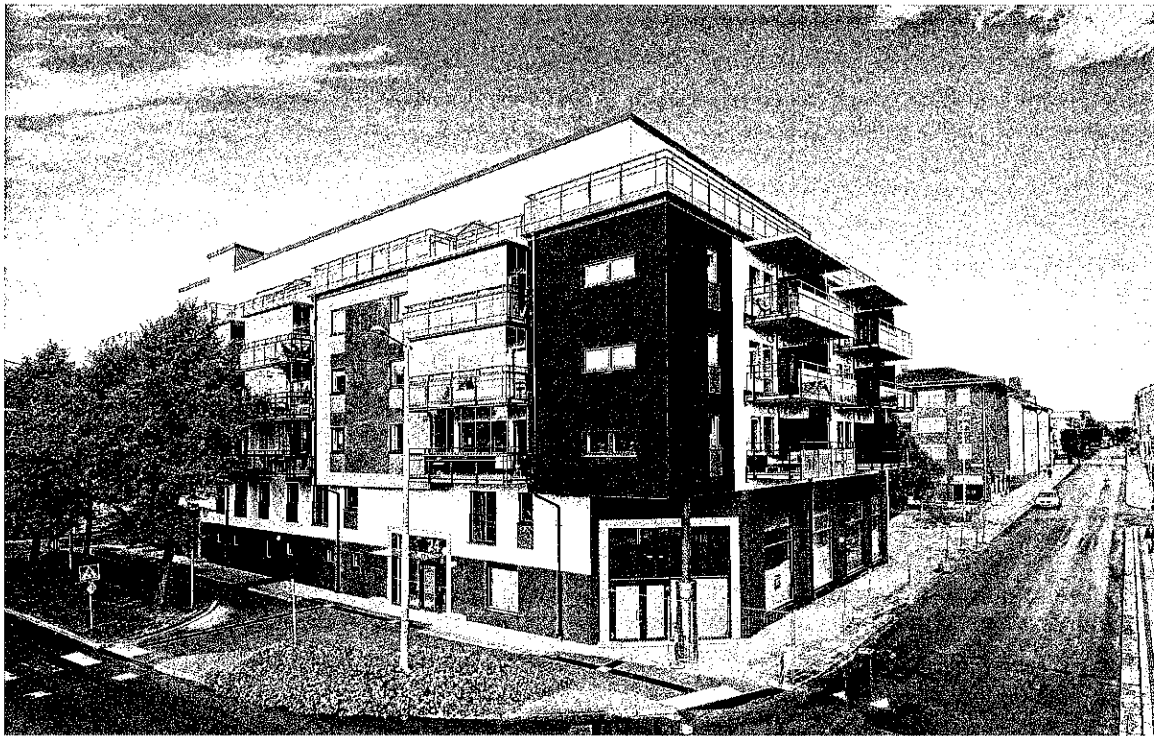


2024

ÅRSREDOVISNING  
&  
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening  
Stadsterrassen



[kontakt.upsala@hsb.se](mailto:kontakt.upsala@hsb.se)



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Stadsterrassen med säte i Enköping org.nr. 769616-9304 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Centrum 20:3	2012-01-01	2013

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i lf. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	276
7	garageplatser	0
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 750
<b>Totalt 55 objekt</b>		<b>3 026</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 10 st 2 rok, 10 st 3 rok, 7 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Enköping Centrum GA:10	G:A		1 / 2	Innergård
Enköping Centrum GA:9	G:A		7 / 16	Garage

**Totalt 2 objekt**

CG

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ulf Lindström	Ordförande
Lars Wallgren	Ledamot
Agneta Bergström	Ledamot
Karin Klum	Ledamot
Tommy Gustafsson	Ledamot
Ann-Catherin Nilsson	Suppleant
Hannu Olavi Isosalo	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Lindström, Tommy Gustafsson, Agneta Bergström, Lars Wallgren, Hannu Olavi Isosalo och Ann-Catherin Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Wallgren, Ulf Lindström, Agneta Bergström och Tommy Gustafsson.

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson vald av föreningen, revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Inga-Lill Lindström, sammankallande, Ann Lundqvist och Lena Nilsson vald vid föreningsstämman.

### Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Boservice i Uppland AB - Driftansvar
- HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning
- KONE AB - Hissar
- Tele 2 - Bredband, TV
- IF - Fastighetsförsäkring

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

MHS påbörjade sin avveckling av sitt lägenhetsbestånd i föreningen.

Ny upphandling av föreningens långsiktiga finansiering kommer att ske 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

## Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 877 370 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 384 362 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 56 330 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka

kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett negativt kassaflöde.

En förändring av årsavgiften med 5 % från 2025-07-01 är budgeterad.

#### **Underhåll och investeringar**

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 135 202 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 59 532 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen enligt stadgarna (0,1% av taxeringsvärdet). Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 56 330 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

#### **Reparationer och underhåll under 2024**

- Stampolning 56 330 kr
- Investering av ny tvättmaskin 64 380 kr
- Förlängt avtal med HSB Boservice avseende fastighetsskötsel.

#### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

- Utbyte av tvättmaskin och torktumlare
- OVK-genomgång
- Fasadkontroll, Entreér, Garageport

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 10 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	149	87	314	315	327
Skuldsättning, kr/kvm	10 806	10 972	11 302	11 467	11 798
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 891	12 073	12 436	12 618	12 982
Räntekänslighet, %	13	16	18	18	19
Energikostnad, kr/kvm	213	184	190	176	175
Årsavgifter, kr/kvm	906	745	701	692	692
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	82	82	82	82
Totala intäkter, kr/kvm	1 025	854	780	771	770
Nettoomsättning, tkr	3 048	2 545	2 359	2 334	2 330
Resultat efter finansiella poster, tkr	-877	-733	88	165	185
Soliditet, %	66	66	66	65	65

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Skuldsättning: bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomsättning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre räntekostnader och högre avskrivningar i samband med övergången från K2 till K3.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 358 498 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 149 kr/m2.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	62 070 000	0	0	62 070 000
Upplåtelseavgifter, kr	4 779 390	0	0	4 779 390
Underhållsfond, kr	286 646	0	-151 444	135 202
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>67 136 036</b>	<b>0</b>	<b>-151 444</b>	<b>66 984 592</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-925 732	-732 704	151 444	-1 506 992
Årets resultat, kr	-732 704	732 704	-877 370	-877 370
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 658 436</b>	<b>0</b>	<b>-725 926</b>	<b>-2 384 362</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>65 477 600</b>	<b>0</b>	<b>-877 370</b>	<b>64 600 230</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 59 532 kr samt ianspråktagande skett med 210 976 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 506 992
Årets resultat, kr	-877 370
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 384 362</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-59 532
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 330
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 387 564</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

**RESULTATRÄKNING**2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	3 048 273	2 545 551
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 109	38 828
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 101 382</b>	<b>2 584 379</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-1 303 258	-1 362 490
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 969	-39 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 271 228	-784 407
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 607 455</b>	<b>-2 186 678</b>

**Rörelseresultat**

493 927

397 701

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 342	2 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 373 639	-1 133 028
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 371 297</b>	<b>-1 130 406</b>

**Resultat efter finansiella poster**

-877 370

-732 704

**Resultat före skatt**

-877 370

-732 704

**Årets resultat**

-877 370

-732 704

**BALANSRÄKNING**

2024-12-31 2023-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark Not 7 96 746 229 97 981 337

Maskiner och andra tekniska anläggningar Not 8 74 746 46 486

*Summa Materiella anläggningstillgångar* **96 820 975 98 027 823****Summa Anläggningstillgångar****96 820 975 98 027 823****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar Not 9 59 155 0

Aktuell skattefordran 0 0

Övriga kortfristiga fordringar Not 10 906 290 1 301 741

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11 59 176 56 989

*Summa Kortfristiga fordringar* **1 024 621 1 358 730***Kassa och bank*

Kassa och bank Not 12 107 790 80 883

*Summa Kassa och bank* **107 790 80 883****Summa Omsättningstillgångar****1 132 411 1 439 614****Summa Tillgångar****97 953 387 99 467 437**

Cb

**BALANSRÄKNING**

2024-12-31

2023-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	66 849 390	66 849 390
Fond för yttre underhåll	135 202	286 646
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>66 984 592</b>	<b>67 136 036</b>

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-1 506 992	-925 732
Årets resultat	-877 370	-732 704
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-2 384 362</b>	<b>-1 658 436</b>

**Summa Eget kapital**

64 600 230

65 477 600

**Skulder***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	32 700 000	33 200 000
Leverantörsskulder		81 091	77 617
Skatteskulder		67 107	72 076
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	27 303	8 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	477 656	632 144
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>33 353 157</b>	<b>33 989 837</b>

**Summa Skulder**

33 353 157

33 989 837

**Summa Eget kapital och skulder**

97 953 387

99 467 437

069

**KASSAFLÖDESANALYS**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	493 927	397 701
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 271 228	784 407
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 271 228</b>	<b>784 407</b>
Erhållen ränta	2 342	2 622
Erlagd ränta	-1 453 974	-910 128
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>313 523</b>	<b>274 603</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-57 714	-6 543
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-49 927	81 953
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-107 641</b>	<b>75 411</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>205 882</b>	<b>350 013</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-64 380	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-64 380</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-1 000 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-358 498</b>	<b>-649 987</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 371 472</b>	<b>2 021 458</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 012 974</b>	<b>1 371 472</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Föreningen**

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Föreningen har inte någon anställd personal.

**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Stadsterrassen är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Föreningen har valt att redan nu gå över till K3 för årsredovisningen 2024.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år *.-
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

\* Hissar 25 år, Tak 38 år.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive lanspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr  
Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter*	2 490 369	2 049 036
	Hyror lokaler	413 628	425 466
	Hyror garage och parkeringsplatser	46 200	59 700
	Övriga primära intäkter	98 076	51 534
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>3 048 273</b>	<b>2 585 736</b>
	Hysesbortfall	0	-40 185
	<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-40 185</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>3 048 273</b>	<b>2 545 551</b>

\* I årsavgifterna ingår el, värme, vatten och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	53 109	38 828
	<b>Summa Övriga rörelseintäkter</b>	<b>53 109</b>	<b>38 828</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel mm *	-185 769	-183 044
	Snö och halk-bekämpning	-1 706	-10 125
	Reparationer	-131 291	-132 637
	Planerat underhåll	-56 330	-210 976
	EI	-97 825	-114 427
	Uppvärmning	-408 851	-325 289
	Vatten	-137 064	-116 799
	Sophämtning	-81 411	-72 155
	Fastighetsförsäkring	-69 104	-66 597
	Kabel-TV och bredband	-22 742	-21 366
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-35 320	-35 320
	Förvaltningsavtalskostnader	-75 846	-73 754
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 303 258</b>	<b>-1 362 490</b>

\* I posten ingår fastighetsskötsel, serviceavtal, entreprenadstäd, besiktningkostnader samt förbrukningsmaterial. Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-736	0
	Administrationskostnader	-1 360	0
	Extern revision	-14 432	-13 010
	Konsultkostnader	0	-245
	Föreningsverksamhet	-13 674	-15 842
	Övriga förvaltningskostnader	-2 767	-10 684
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-32 969</b>	<b>-39 781</b>

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 373 119	-1 130 135
	Övriga räntekostnader	-520	-2 893
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 373 639</b>	<b>-1 133 028</b>

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 916 322	73 916 322
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 483 068	32 483 068
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>106 399 390</b>	<b>106 399 390</b>

<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Ingående avskrivningar	-8 418 053	-7 656 890
	Årets avskrivningar*	-1 235 108	-761 163
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 653 161</b>	<b>-8 418 053</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>96 746 229</b>	<b>97 981 337</b>

<i>Taxeringsvärde</i>	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 798 000	2 798 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	734 000	734 000
<b>Summa</b>	<b>59 532 000</b>	<b>59 532 000</b>

<i>Ställda säkerheter</i>	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	57 500 000	57 500 000
Varav i eget förvar	0	0
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>57 500 000</b>	<b>57 500 000</b>

\* Årets avskrivningar är högre än fg år då föreningen har bytt från regelverk K2 till K3.

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Ingående anskaffningsvärde	116 218	116 218
	Årets investeringar	64 380	0
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>180 598</b>	<b>116 218</b>

<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Ingående avskrivningar	-69 732	-46 488
	Årets avskrivningar	-36 120	-23 244
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-105 852</b>	<b>-69 732</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 746</b>	<b>46 486</b>

Not 9	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	----------------	------------	------------

<i>Kundfordringar</i>			
	Kundfordringar	59 155	0
	<b>Summa Kundfordringar</b>	<b>59 155</b>	<b>0</b>

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB	905 184	1 290 589	
Övriga fordringar	1 106	11 152	
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>906 290</b>	<b>1 301 741</b>	

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
Förutbetald försäkring	53 399	51 304	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 777	5 685	
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>59 176</b>	<b>56 989</b>	

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
Nordea	107 790	80 883	
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>107 790</b>	<b>80 883</b>	

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,39%	2025-04-22	18 750 000	500 000
Nordea Hypotek AB	3,39%	2025-04-22	7 150 000	0
Nordea Hypotek AB	3,11%	2025-05-13	6 800 000	0
			<b>32 700 000</b>	<b>500 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			32 700 000	
Kortfristig del			32 700 000	

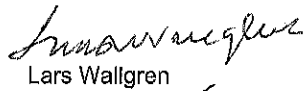

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>			
Depositioner	8 000	8 000	
Momsskuld	5 038	0	
Övriga kortfristiga skulder	14 265	0	
<b>Summa Övriga skulder</b>	<b>27 303</b>	<b>8 000</b>	

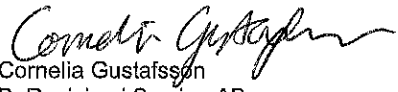
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	207 428	273 006
	Upplupna räntekostnader	201 948	282 284
	Övriga upplupna kostnader	68 280	76 854
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>477 656</b>	<b>632 144</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Enköping, 2025-03-19

  
Ulf Lindström  
Lars Wallgren  
Agneta Bergström  
Karin Klum  
Tommy Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

  
Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



# borevision

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stadsterrassen, org.nr. 769616-9304

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stadsterrassen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Brf Stadsterrassen för räkenskapsåret 2024 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 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:

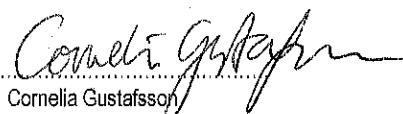
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Uppsala den 21/3 2025



Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor