



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 148 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 0 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 3 671 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 6 %	 <b>Energikostnad</b> 262 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.  ↓  Läs mer om vad de olika nyckel- tal en står för på: hbsb.se/ bostadsrattskollen
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 774 kr/kvm	

## Årsredovisning 2025

### HSB Brf Terrassen i Hedemora

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
148 kr/kvm

### DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

### VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

### DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

### VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

### RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

---

Detta nyckeltal används inte därav 0 kr/kvm.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
3 671 kr/kvm

### DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

### VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

---

**NYCKELTAL**

Räntekänslighet  
6 %

**DEFINITION**

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

**VARFÖR?**

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

**RIKTVÄRDEN/SKALA**

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

**Styrelsens kommentar**

---

**NYCKELTAL**

Energikostnad  
262 kr/kvm

**DEFINITION**

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

**VARFÖR?**

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**RIKTVÄRDEN/SKALA**

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna

**Styrelsens kommentar**

---

**NYCKELTAL**

Tomträtt  
Nej

**DEFINITION**

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

**VARFÖR?**

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

**RIKTVÄRDEN/SKALA**

Ja eller nej.

**Styrelsens kommentar**

---

## NYCKELTAL

12

Årsavgift  
774 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde  
medlemmens månadskostnad och  
värdet på bostadsrätten. Därför är  
det viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i förhållande  
till de andra nyckeltalen - om det  
finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Terrassen i Hedemora med säte i Hedemora org.nr. 782000-1654 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

## 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-02-17.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hedemora kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Terrassen 15	1968-03-26	1968

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
6	lokaler (hyresrätt)	170
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 815
13	garageplatser	0
14	p-platser	0
<b>Totalt 57 objekt</b>		<b>1 985</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 21 st 3 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Thorsén	Ordförande
Kerstin Hedberg	Vice ordförande
Lena Marie Ericsson	Sekreterare
Urban Sten	Ledamot
Camilla Johansson	Ledamot
Marcus Persson	HSB-Ledamot
Ewa Holmqvist	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Thorsén, Kerstin Hedberg, Camilla Johansson och Ewa Holmqvist.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Hedberg, Lena Marie Ericsson och Mikael Thorsén.

Revisorer har varit: Natalia Martinsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Veronica Nilsson (sammanställande) och Maj-Lis Westerlund, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2026-06-02. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%. Styrelsen har behandlat budgeten för 2026 och beslutat om en höjning med 6 % från 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012	Expansionskärl
2013	Ny uteplats och grillplats
2014	Gårdsrenovering, nytt sophus och tak över trappor
2015	Stambyte
2015	Trapp till garage/ tak på soprum och över källartrapp
2016	Målning gårdshus
2019	Byte lägenhetsdörrar samt lås
2020	Byte entrédörrar och nytt passagesystem
2022	Nya balkonger
2024	Belysning inre/ytte

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

Inga större planerade underhåll kommande åren.

## Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

Alla medlemmar har inloggning på [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier, medlemserbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	148	155	148	-21	81
Skuldsättning, kr/kvm	3 671	3 750	3 829	3 908	2 291
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 015	4 101	4 187	4 274	2 505
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	5
Energikostnad, kr/kvm	262	246	242	263	229
Årsavgifter, kr/kvm	774	760	714	619	593
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	88	90	89
Totala intäkter, kr/kvm	790	769	742	631	611
Nettoomsättning, tkr	1 563	1 527	1 434	1 243	1 213
Resultat efter finansiella poster, tkr	43	-48	45	-293	-66
Soliditet, %	27	26	26	25	39

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	98 200	0	0	98 200
Upplåtelseavgifter, kr	81 100	0	0	81 100
Underhållsfond, kr	1 166 999	0	45 000	1 211 999
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 346 299</b>	<b>0</b>	<b>45 000</b>	<b>1 391 299</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 486 784	-48 255	-45 000	1 393 530
Årets resultat, kr	-48 255	48 255	43 425	43 425
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 438 529</b>	<b>0</b>	<b>-1 575</b>	<b>1 436 955</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 784 828</b>	<b>0</b>	<b>43 425</b>	<b>2 828 254</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 45 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 438 530
Årets resultat, kr	43 425
Reservation till underhållsfond, kr	-45 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 436 955</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 436 955</b>
------------------------------------	------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 563 055	1 527 375
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 989	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 568 044</b>	<b>1 527 375</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-951 571	-1 048 004
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 209	-52 938
Personalkostnader	Not 6	-69 842	-60 113
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-249 799	-249 799
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 328 421</b>	<b>-1 410 853</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>239 623</b>	<b>116 522</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 708	22 695
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-199 905	-187 472
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-196 197</b>	<b>-164 777</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>43 425</b>	<b>-48 255</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>43 425</b>	<b>-48 255</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>43 425</b>	<b>-48 255</b>

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	9 303 884	9 549 716
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	15 869	19 836
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>9 319 753</b>	<b>9 569 552</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**9 320 253****9 570 052**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 171 040	1 128 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 617	64 243
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 242 657</b>	<b>1 192 567</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 242 657****1 192 567**

### Summa Tillgångar

**10 562 910****10 762 619**

# Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

179 300

179 300

Fond för yttre underhåll

1 211 999

1 166 999

*Summa Bundet eget kapital***1 391 299****1 346 299**

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 393 530

1 486 784

Årets resultat

43 425

-48 255

*Summa Fritt eget kapital***1 436 955****1 438 530****Summa Eget kapital****2 828 254****2 784 828**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

2 002 000

4 217 480

*Summa Långfristiga skulder***2 002 000****4 217 480**

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

5 284 480

3 225 700

Leverantörsskulder

19 564

122 779

Skatteskulder

4 808

5 511

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

194 949

164 766

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

228 855

241 555

*Summa Kortfristiga skulder***5 732 656****3 760 311****Summa Skulder****7 734 656****7 977 791****Summa Eget kapital och skulder****10 562 910****10 762 619**

# Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	239 623	116 522
-----------------	---------	---------

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar	249 799	249 799
---------------	---------	---------

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

<b>249 799</b>	<b>249 799</b>
----------------	----------------

Erhållen ränta	3 708	22 695
----------------	-------	--------

Erlagd ränta	-212 688	-188 154
--------------	----------	----------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

<b>280 442</b>	<b>200 862</b>
----------------	----------------

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 886	8 132
--	--------	-------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-73 652	114 881
---	---------	---------

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

<b>-79 538</b>	<b>123 013</b>
----------------	----------------

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

<b>200 904</b>	<b>323 876</b>
----------------	----------------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-156 700	-156 700
--	----------	----------

<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-156 700</b>	<b>-156 700</b>
--	-----------------	-----------------

**Årets kassaflöde**

<b>44 204</b>	<b>167 176</b>
---------------	----------------

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 103 598</b>	<b>936 422</b>
---------------------------------------	------------------	----------------

<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 147 801</b>	<b>1 103 598</b>
-------------------------------------	------------------	------------------

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

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

**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:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

**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 ianspråktagande 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	568 993 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

#### 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.

#### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 160 436	1 126 500
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	158 400	158 400
	Årsavgift balkonger	86 400	86 400
	Hyror lokaler	85 140	80 713
	Hyror garage och parkeringsplatser	91 500	90 250
	Hyror förbrukningsbaserad	6 600	7 685
	Övriga primära intäkter	583	3 431
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 589 059</b>	<b>1 553 379</b>
	Avsatt till inre fond	-26 004	-26 004
	<i>Summa</i>	<b>-26 004</b>	<b>-26 004</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 563 055</b>	<b>1 527 375</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring LF	4 689	0
	Övriga sekundära intäkter	300	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>4 989</b>	<b>0</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-86 961	-95 707
	Snö och halk-bekämpning	-17 700	-26 675
	Reparationer	-40 344	-53 182
	Planerat underhåll	0	-106 468
	El	-145 592	-137 444
	Uppvärmning	-259 533	-250 088
	Vatten	-114 999	-101 364
	Sophämtning	-45 038	-42 441
	Fastighetsförsäkring	-50 308	-47 176
	Kabel-TV och bredband	-55 739	-54 286
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-45 761	-40 615
	Förvaltningsavtalskostnader	-89 596	-92 558
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-951 571</b>	<b>-1 048 004</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-70	-4 239
	Administrationskostnader	-4 220	-4 487
	Extern revision	-15 250	-17 200
	Medlemsavgifter	-13 600	-13 600
	Föreningsverksamhet	-14 050	-11 968
	Övriga förvaltningskostnader	-10 019	-1 444
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-57 209</b>	<b>-52 938</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 692	-38 900
	Revisionsarvode	-3 000	-2 000
	Övriga arvoden	-3 000	-5 292
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 000
	Sociala avgifter	-15 150	-12 921
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-69 842</b>	<b>-60 113</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-245 832	-245 832
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 967	-3 967
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-249 799</b>	<b>-249 799</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 372	22 374
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	336	321
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>3 708</b>	<b>22 695</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-199 350	-186 932
	Övriga räntekostnader	-555	-540
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-199 905</b>	<b>-187 472</b>
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 583 790	11 583 790
	Ingående anskaffningsvärde mark	163 400	163 400
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>11 747 190</b>	<b>11 747 190</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 197 474	-1 951 643
	Årets avskrivningar	-245 832	-245 832
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-2 443 306</b>	<b>-2 197 474</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>9 303 884</b>	<b>9 549 716</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	2025-12-31	2024-12-31
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 400 000	9 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	404 000	421 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 827 000	2 175 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	204 000	168 000
	<i>Summa</i>	<b>13 835 000</b>	<b>12 164 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckning	7 835 000	7 835 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>7 835 000</b>	<b>7 835 000</b>

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	38 750	38 750
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>38 750</b>	<b>38 750</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 914	-14 946
	Årets avskrivningar	-3 967	-3 967
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-22 881</b>	<b>-18 914</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>15 869</b>	<b>19 836</b>
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	En andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 147 801	1 103 598
	Övriga fordringar	23 239	24 727
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 171 040</b>	<b>1 128 325</b>

## Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,59%	2027-03-25	2 046 000	44 000
Swedbank	2,53%	2026-03-25	2 171 480	46 700
Swedbank	2,66%	2026-03-28	3 069 000	66 000
			<b>7 286 480</b>	<b>156 700</b>
Långfristig del			2 002 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			44 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 240 480	
Kortfristig del			5 284 480	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			156 700	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			626 800	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,60%	
Finns swap-avtal			Nej	

## Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Arbetsgivaravgift	14 814	12 585
Källskatt	15 420	13 170
Inre fond	164 715	138 711
Övriga kortfristiga skulder	0	300
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>194 949</b>	<b>164 766</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	138 028	132 223
Upplupna räntekostnader	19 623	32 406
Övriga upplupna kostnader	71 204	76 926
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>228 855</b>	<b>241 555</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-18

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.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Terrassen i Hedemora, org.nr. 782000-1654

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Terrassen i Hedemora för räkenskapsåret 2025.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Högstorbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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, förfälskning, 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Terrassen i Hedemora för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Natalia Martinsson  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Terrassen i Hedemora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Mikael Thorsén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 09:39:29



### Kerstin Margareta Hedberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 10:01:51



### Marcus Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 14:26:02



### Camilla Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 17:53:48



### Urban Sten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 18:50:47



### Lena-Marie Ericsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 13:00:18



### Natalia Martinsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 16:23:53



### Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:26:07



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Terrassen i Hedemora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Natalia Martinsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 16:21:37



### Theodor Lönnman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:25:42

