



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sunds Terrasser 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FORSHÄLLASUND 1:269	2020	Uddevalla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF genom Gallagher BRF-försäkring

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 464 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 464 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Andersson	Ordförande
Haider Hussein	Styrelseledamot
Kjell Mattias Johansson	Styrelseledamot
Lars Kristiansson	Styrelseledamot
Linnéa Elisabeth Lundh	Styrelseledamot
Ulla-Marie Lidholm	Styrelseledamot
Alexander Jönsson	Suppleant
Bengt Uvhage	Suppleant
Mats Gunnar Ekberg	Suppleant

Valberedning

Håkan Gustavsson
Lars-Göran Eskilsson

Firmateckning

Firmateckning tecknas av styrelsen i sin helhet eller minst två (2) ledamöter tillsammans.

Revisorer

Arthur Kozak Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Förvaltning SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sundsstrands Samfällighetsförening 717914-4303, med en andel på 21.1%.

Samfälligheten förvaltar vägar, snöröjning, gatubelysning, plantering och skötsel av omgivning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Oförändrad hyra 2025

Ökad amortering av lån till 1,5% per år

Bundet två lån på 1 resp. 2 år

Placerat 1.2 MSEK hos SEB på fasträntekonto

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 47 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 892 809	2 611 819	2 024 008	1 919 088
Resultat efter fin. poster	-439 732	-479 870	-513 009	-528 095
Soliditet (%)	74	74	73	73
Yttre fond	523 071	226 591	152 671	-
Taxeringsvärde	32 388 000	36 515 000	36 515 000	36 515 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	989	902	-	687
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,1	85,1	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 401	12 545	12 675	13 028
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 401	12 545	12 675	13 028
Sparande / kvm totalyta, kr	360	285	273	480
Elkostnad / kvm totalyta, kr	130	103	146	201
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	47	58	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	198	150	203	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,56	2,61	1,89	-
Räntekänslighet (%)	12,54	13,90	16,9	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	88 665 000	-	-	88 665 000
Fond, yttre underhåll	226 591	-	296 480	523 071
Balanserat resultat	-1 481 600	-479 870	-296 480	-2 257 950
Årets resultat	-479 870	479 870	-439 732	-439 732
Eget kapital	86 930 121	0	-439 732	86 490 389

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 961 470
Årets resultat	-439 732
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-296 480
Totalt	-2 697 682

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 697 682

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 892 810	2 611 819
Övriga rörelseintäkter	3	4 976	0
Summa rörelseintäkter		2 897 786	2 611 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-949 688	-775 709
Övriga externa kostnader	8	-243 206	-310 932
Personalkostnader	9	-40 281	-32 844
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 326 588	-1 181 484
Summa rörelsekostnader		-2 559 762	-2 300 969
RÖRELSERESULTAT		338 023	310 850
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 339	20 120
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-786 095	-810 841
Summa finansiella poster		-777 756	-790 720
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-439 732	-479 870
ÅRETS RESULTAT		-439 732	-479 870

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	115 207 086	116 518 374
Maskiner och inventarier	12	178 576	193 876
Summa materiella anläggningstillgångar		115 385 661	116 712 249
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 385 661	116 712 249
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 227	5 620
Övriga fordringar	13	825 217	1 427 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	52 549	74 854
Summa kortfristiga fordringar		882 993	1 508 101
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	1 201 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 201 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1	0
Summa kassa och bank		1	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 083 995	1 508 101
SUMMA TILLGÅNGAR		117 469 656	118 220 351

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 665 000	88 665 000
Fond för yttre underhåll		523 071	226 591
Summa bundet eget kapital		89 188 071	88 891 591
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 257 950	-1 481 600
Årets resultat		-439 732	-479 870
Summa ansamlad förlust		-2 697 682	-1 961 470
SUMMA EGET KAPITAL		86 490 389	86 930 121
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 090 065	0
Summa långfristiga skulder		10 090 065	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 465 226	30 910 852
Leverantörsskulder		75 858	51 061
Övriga kortfristiga skulder		2 079	2 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	346 039	326 237
Summa kortfristiga skulder		20 889 202	31 290 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 469 656	118 220 351

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	338 023	310 850
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 326 588	1 181 484
	1 664 611	1 492 334
Erhållen ränta	8 339	20 120
Erlagd ränta	-784 615	-811 911
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	888 336	700 544
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 941	221 140
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 119	-101 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	950 395	819 852
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-355 561	-320 328
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-355 561	-320 328
ÅRETS KASSAFLÖDE	594 834	499 524
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 349 035	849 511
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 943 869	1 349 035

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sunds Terrasser 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,82 %
Yttertak	3,66 %
Fasader	2,65 %
Balkonger	2,65 %
Fönster	2,12 %
Stamledningar VA	2,07 %
Stamledningar Värme	5,95 %
Styr & övervakning	5,29 %
Ventilation	8,66 %
El	5,29 %
Hissar	2,80 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 344 466	2 132 952
Hysesintäkter p-plats	267 864	271 870
Bredband	91 392	83 232
El, moms	0	261
Fast tillägg elbilsladdning	42 250	17 375
Elintäkter rörliga	0	235
Elintäkter laddstolpe	2 750	2 808
Elintäkter laddstolpe moms	59 701	39 023
Intäkter solel, moms	4 420	0
Övriga intäkter	0	-3 830
Påminnelseavgift	60	60
Pantsättningsavgift	3 513	2 111
Överlåtelseavgift	2 903	4 299
Administrativ avgift	1 029	294
Andrahandsuthyrning	9 261	12 906
Vidarefakturerade kostnader	63 199	48 220
Öres- och kronutjämning	2	3
Summa	2 892 810	2 611 819

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 781	0
Återbäring försäkringsbolag	3 195	0
Summa	4 976	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	-1 623
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 068
Städning enligt avtal	77 609	32 822
Besiktningar	0	21 813
Hissbesiktning	5 364	9 935
Energideklarationer	0	13 775
Brandskydd	5 600	0
Bevakning	3 199	3 133
Myndighetstillsyn	2 398	4 500
Gårdkostnader	8 929	9 684
Gemensamma utrymmen	0	5 643
Garage/parkering	375	1 126
Snöröjning/sandning	10 850	30 147
Serviceavtal	23 201	29 372
Förbrukningsmaterial	8 384	15 478
Summa	145 908	178 873

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	0	3 308
Dörrar och lås/porttele	11 535	15 166
VVS	0	1 075
Värmeanläggning/undercentral	10 965	8 144
Elinstallationer	7 356	0
Hissar	17 375	8 137
Mark/gård/utemiljö	744	0
Summa	47 975	35 830

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	319 618	253 706
Vatten	168 899	115 419
Sophämtning/renhållning	63 549	54 234
Summa	552 066	423 360

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 980	30 135
Kabel-TV	13 053	9 419
Bredband	62 755	46 439
Samfällighetsavgifter	94 950	51 653
Summa	203 738	137 646

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	7 888	2 254
Juridiska åtgärder	6 054	0
Förvaltningskostnader	0	1 164
Revisionsarvoden extern revisor	25 500	25 000
Styrelseomkostnader	267	1 795
Fritids och trivselkostnader	0	100
Föreningskostnader	30 957	22 375
Förvaltningsarvode enl avtal	141 710	184 003
Överlåtelsekostnad	2 058	8 024
Pantsättningskostnad	4 410	3 440
Övriga förvaltningsarvoden	0	25 127
Korttidsinventarier	969	3 346
Administration	5 392	5 616
Konsultkostnader	17 513	28 688
Vidarefakturerade kostnader	488	0
Summa	243 206	310 932

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	31 996	24 996
Arbetsgivaravgifter	8 285	7 848
Summa	40 281	32 844

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	786 095	810 491
Dröjsmålsränta	0	341
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	9
Summa	786 095	810 841

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 641 120	120 641 120
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	120 641 120	120 641 120
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 122 746	-2 956 562
Årets avskrivning	-1 311 288	-1 166 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 434 034	-4 122 746
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 207 086	116 518 374
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 703 844</i>	<i>33 703 844</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	3 388 000	3 515 000
Summa	32 388 000	36 515 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	229 375	229 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	229 375	229 375
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 499	-20 199
Årets avskrivning	-15 300	-15 300
Utgående ackumulerad avskrivning	-50 799	-35 499
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	178 576	193 876

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	81 591	78 592
Momsavräkning	758	0
Transaktionskonto	735 450	285 066
Borgo räntekonto	7 418	1 063 969
Summa	825 217	1 427 627

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	22 672	19 689
Förutbet försäkr premier	10 694	24 961
Förutbet kabel-TV	4 410	2 172
Förutbet bredband	14 763	16 789
Upplupna intäkter	10	11 243
Summa	52 549	74 854

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	1 201 000	0
Summa	1 201 000	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-09-28	2,45 %	10 161 609	10 303 618
SEB	2026-12-28	2,51 %	10 196 841	10 303 617
SEB	2027-12-28	2,74 %	10 196 841	10 303 617
Summa			30 555 291	30 910 852
Varav kortfristig del			20 465 226	30 910 852

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 248 991 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	355	34
Uppl kostnad Städning entrepr	0	7 158
Uppl kostn el	35 884	20 446
Uppl kostn räntor	4 256	2 776
Uppl kostnad Sophämtning	5 132	5 276
Uppl kostnad arvoden	32 000	25 000
Uppl lagstadgade soc avg	10 055	7 855
Förutbet hyror/avgifter	230 857	230 192
Beräkn arvode revision	27 500	27 500
Summa	346 039	326 237

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

32 032 000

2024-12-31

32 032 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Uddevalla kommun

Haider Hussein
Styrelseledamot

Kjell Mattias Johansson
Styrelseledamot

Lars Kristiansson
Styrelseledamot

Linnéa Elisabeth Lundh
Styrelseledamot

Thomas Andersson
Ordförande

Ulla-Marie Lidholm
Styrelseledamot

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

Arthur Kozak
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 09:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 14:37

DOCUMENT ID:

SkZXVkfTbg

ENVELOPE ID:

BkgX4JKabe-SkZXVkfTbg

DOCUMENT NAME:

Brf Sunds Terrasser 2, 769638-4440 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

44460571ddbe46459dbb2f3ce38503d898e835b0dee336c7c97c4710908b19483060369fcf4c09de331610ee1cc50534cecc05c6c8606119ac4488dd7fa1e80e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulla-Marie Lidholm ullamarie.nilsen@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 14:39 24.04.2026 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.50.229
2. HAIDER HUSSEIN haider_hussein@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:39 24.04.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 185.153.4.205
3. LARS KRISTIANSSON kristiansson9@outlook.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:11 24.04.2026 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.63.1
4. KJELL MATTIAS JOHANSSON mattebg75@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 19:34 24.04.2026 19:31	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.74.47
5. JAN THOMAS ANDERSSON misterod100@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 10:23 25.04.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.73.198
6. LINNÉA ELISABETH LUNDH linnealundhh@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 09:13 24.04.2026 16:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.172.37
7. Artur Kozak arthur.kozak@revise.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 09:28 27.04.2026 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 20.79.91.110

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sunds Terrasser 2, org.nr. 769638-4440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sunds Terrasser 2 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 Bostadsrättsföreningen Sunds Terrasser 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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.

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Revise Sverige AB

.....

Arthur Kozak

Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 09:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 14:37

DOCUMENT ID:

SJbQNJFTZI

ENVELOPE ID:

r1elQ41KaZg-SJbQNJFTZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - Sunds Terrasser 2.pdf

2 pages

SHA-512:

efc063c13850d1464f881c33f47cc8bd900f8ce1779220cda9ddf8695ec64602fd521812193a372b8492e351164fa78abe4aceb96b55d06179971fc7214318b6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Artur Kozak	Signed	28.04.2026 09:28	eID	Swedish BankID
arthur.kozak@revise.se	Authenticated	27.04.2026 09:20	Low	IP: 20.79.91.110

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed