

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 Kungsberget

Org.nr. 769640-6938

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 4    |
| - balansräkning          | 5    |
| - kassaflödesanalys      | 7    |
| - noter                  | 8    |
| - underskrifter          | 9    |

# Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 Kungsberget

Org.nr. 769640-6938

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 Kungsberget

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta fritidsbostäder (bostadsrättslägenheter) åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemmarna tillträdde bostadsrätterna i slutet av augusti 2023.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen har sitt säte i Sandviken.

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kungsberg 57:86. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

#### Byggnader och andra ytor

Bostadslägenheterna består av 24 stycken lägenheter á 49 kvadratmeter.

#### Fastigheternas tekniska status

Avsättning till fond för yttre underhåll ska årligen ske med ett belopp som anges i föreningens ekonomiska plan och därefter i separat underhållsplan enligt föreningens stadgar.

Föreningen är ansluten till Kungsbergets fritidsområdes samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar vägar och vatten i Kungsberget vilket omfattar vatten och avloppsnät och drift och underhåll av vägar inklusive snöröjning.

Avsättning till fond för yttre underhåll uppgår till 55 899 sek.

Något fastställbart underhållsbehov utöver sedvanligt löpande underhåll bedöms därför inte föreligga under prognosperioden.

#### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar.

#### Styrelse

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-05, varmed styrelsen under året haft följande sammansättning:

Arvid Nordström, Ordförande

Thomas Ricksten, Ledamot

Maria Sandgren, Ledamot

Robin Samuelsson, Ledamot

Anders Orling, Ledamot

Andreas Larsson, Suppleant

Samtliga ledamöter valdes fram till ordinarie föreningsstämma 2026.

#### Revisor

Föreningens revisor är Theodoros Theodorakis.

#### Föreningens ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen av föreningen har under året skötts av Er Revision i Gävle AB.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets omsättning har under året ökat pga att föreningen höjde avgiftera med 300kr i mars 2025.

Under tvåårsbesiktningen upptäcktes ett antal fuktskadade badrum. Dessa har nu åtgärdats under året.

**Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 Kungsberget**

Org.nr. 769640-6938

**Flerårsöversikt**

|  | 2025      | 2024      | 2023     | 2021/2022   |
|--|-----------|-----------|----------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 216 800 | 1 152 135 | 403 128  | 0           |
| Resultat efter finansiella poster                  | -683 310  | -642 786  | -534 926 | -11 002 608 |
| Soliditet (%)                                      | 66,97     | 68,21     | 67,79    | neg.        |
| Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)        | 989       | 944       | 330      |             |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 96%       | 96%       | 96%      |             |
| Skuldsättning (kr/kvm)                             | 11 640    | 11 700    | 11 940   |             |
| Sparande (kr/kvm)                                  | -213      | -162      | -374     |             |
| Räntekänslighet (%)                                | 11,76     | 12,39     | 12,65    |             |
| Energikostnad (kr/kvm)                             | 364       | 356       | 120      |             |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1176 kvadratmeter.

**Upplysning vid förlust**

Verksamheten har under året gått med förlust.

En stor förklaring till det är att föreningen belastas med avskrivningar. Avskrivningen är ingen post som påverkar likviditeten. Ytterligare en förklaring är höga kostnader för ränta och fjärrvärme.

För att täcka kostnaderna och förbättra likviditeten har man under 2025 gjort hyreshöjningar. Under 2026 kommer lånen att omförhandlas.

**Förändringar i eget kapital**

|                               | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Uppskrivn.-<br>fond | Fritt eget<br>kapital |
|-------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång       | 31 530 000           | 0                       | 37 266                      | 11 097 740          | -12 315 326           |
| Avskrivning uppskrivningsfond | 0                    | 0                       | 0                           | -112 500            | 0                     |
| Avsättning Underhåll          | 0                    | 0                       | 18 633                      | 0                   | 0                     |
| Årets resultat                |                      |                         |                             |                     | -683 310              |
| Belopp vid årets utgång       | 31 530 000           | 0                       | 55 899                      | 10 985 240          | -12 998 636           |

**Resultatdisposition**

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Medel att disponera:      |             |
| Balanserat resultat       | -12 333 959 |
| Årets resultat            | -683 310    |
|                           | <hr/>       |
|                           | -13 017 269 |
| Förslag till disposition: |             |
| Balanseras i ny räkning   | -13 017 269 |
|                           | <hr/>       |
|                           | -13 017 269 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 Kungsberget**

Org.nr. 769640-6938

**RESULTATRÄKNING**

|  | Not | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      |     | 1 216 800                | 1 152 135                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <u>1 216 800</u>         | <u>1 152 135</u>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                             |     | -775 496                 | -664 553                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |     | -432 959                 | -432 959                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <u>-1 208 455</u>        | <u>-1 097 512</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | 8 345                    | 54 623                   |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                          |                          |
| Resultat från andelar i koncernföretag               |     | 0                        | 3 750                    |
| Räntekostnader                                       |     | -691 655                 | -701 159                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <u>-691 655</u>          | <u>-697 409</u>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | -683 310                 | -642 786                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | -683 310                 | -642 786                 |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <u>-683 310</u>          | <u>-642 786</u>          |

**Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 Kungsberget**

Org.nr. 769640-6938

**BALANSRÄKNING**

|   | Not | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 2   | 43 574 112        | 44 007 071        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <u>43 574 112</u> | <u>44 007 071</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | 43 574 112        | 44 007 071        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kundfordringar                                |     | 567 915           | 193 815           |
| Övriga fordringar                             |     | 18                | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 44 748            | 55 915            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <u>612 681</u>    | <u>249 730</u>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 106 196           | 236 560           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <u>106 196</u>    | <u>236 560</u>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | 718 877           | 486 290           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>44 292 989</b> | <b>44 493 361</b> |



**Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 Kungsberget**

Org.nr. 769640-6938

**KASSAFLÖDESANALYS**

|   | Not | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Rörelseresultat   |     | 8 345                    | 54 623                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |     | 432 959                  | 432 959                  |
| Erlagd ränta  |     | -691 655                 | -701 159                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>-250 351</b>          | <b>-213 577</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar  |     | -374 100                 | -166 984                 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar  |     | 11 149                   | 360 881                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder  |     | 24 995                   | -479 222                 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder  |     | 528 503                  | 185 395                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>   |     | <b>-59 804</b>           | <b>-313 507</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                          |                          |
| Förvärv av byggnader och mark   | 2   | 0                        | 0                        |
| Försäljning av andelar i koncernföretag   |     | 0                        | 3 750                    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>   |     | <b>0</b>                 | <b>3 750</b>             |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                          |                          |
| Amortering långfristiga lån   |     | -70 560                  | -282 240                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>  |     | <b>-70 560</b>           | <b>-282 240</b>          |
| <b>Förändring av likvida medel</b>  |     |                          |                          |
| Likvida medel vid årets början  |     | -130 364                 | -591 997                 |
|   |     | 236 560                  | 828 557                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>106 196</b>           | <b>236 560</b>           |

**Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 Kungsberget**

Org.nr. 769640-6938

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

100

**Noter till balansräkningen****Not 2 Byggnader och mark****2025-12-31****2024-12-31**

Ingående anskaffningsvärden

44 593 048

44 593 048

Utgående anskaffningsvärden

44 593 048

44 593 048

Ingående avskrivningar

-585 977

-153 018

Årets avskrivningar

-432 959

-432 959

Utgående avskrivningar

-1 018 936

-585 977

Redovisat värde

43 574 112

44 007 071

*Taxeringsvärden*

Mark

4 440 000

3 145 000

Byggnader

14 800 000

12 400 000

19 240 000

15 545 000

**Not 3 Uppskrivningsfond****2025-12-31****2024-12-31**

Belopp vid årets ingång

11 097 740

11 210 240

Avskrivning på uppskrivet belopp

0

-112 500

Belopp vid årets utgång

11 097 740

11 097 740

**Not 4 Långfristiga skulder****2025-12-31****2024-12-31**

Förfaller senare än 5 år

0

12 348 000

Föreningens lån är bundet till 2026-09-01 med ränta 5,04%.

**Övriga noter****Not 5 Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckningar

14 112 000

14 112 000

# Bostadsrättsföreningen Terrassen 2 Kungsberget

Org.nr. 769640-6938

## NOTER

### Not 6 Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

#### Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

#### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

#### Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart  
2026-06-24

Arvid Nordström

Thomas Ricksten

Maria Sandgren

Robin Samuelsson

Anders Orling

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Theodoros Theodorakis  
Lekmannarevisor

## Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

### Originalets dokumentinformation

**Filnamn:** ÅR 2025 769640-6938 (2026-06-24).pdf  
**Checksumma:** d9e2b4230f66682ac32be480dbeafe65606f46f61f1d55122fcc375e0c765ee0  
**Skickad:** 2026-06-24 kl 14:26

### Underskrift av årsredovisningen



**Digitalt signerad av:** Maria Camilla Sandgren Dsilna  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-06-24 kl 14:28



**Digitalt signerad av:** ARVID NORDSTRÖM  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-06-24 kl 14:30



**Digitalt signerad av:** ROBIN SAMUELSSON  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-06-24 kl 15:12



**Digitalt signerad av:** ANDERS ORLING  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-06-24 kl 17:34



**Digitalt signerad av:** THOMAS RICKSTEN  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-06-24 kl 20:15

## Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.  
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>