



Välkommen till årsredovisningen för Brf Terrassen i Solna

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-29 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
Ametisten 3	2002	Solna
Ametisten 4	2002	Solna
Ametisten GA:1	2002	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2003.

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 182 kvm och 1 lokal om 423 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 605 kvm.

Styrelsens sammansättning

Vasiliki Vasiliou	Ordförande
Amela Svraka Herenda	Styrelseledamot
Mehdi Motaghian	Styrelseledamot
Lorenzo Lupini	Suppleant

Valberedning

Petter Hjorth

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Peter Toresson	Revisor	Toresson revision
Carina Toresson	Revisorssuppleant	Toresson revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Digital underhållsplan
Stamspolning
Brandsläckare - Inköpt och installerats en brandsläckare på varannan våning i båda fastigheterna
Brandskyddsbesiktning
Brandvarnare - Brandvarnare med inbyggt batteri som räcker i 10 år har köpts in och delats ut till alla bostadsrätter
Byte till LED-belysning i trapphusen
- 2022** ● Målning av trapphus
Nya fastighetsboxar
- 2023** ● Besiktning taksäkerhet
Utbyte av lock på takluckor
Montering av vajersystem på befintlig gångbrygga
Omtäckning avluftningsrör
Byte portkodslås entréer
- 2024** ● Stamspolning
Ommålning av flagande takytor
- 2025** ● Byte av takfläkt på båda husen
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) rensning
Hissmodernisering

Planerade underhåll

- 2026** ● Sprickor i fasaden

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit AB (via Busstorget samfällighetsförening)
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
El	Vattenfall
Fastighetsskötsel/Teknisk förvaltning	Nordstaden
Försäkring	IF
Hissavtal	Kone
Sophämtning	Solna Stad (via Busstorget samfällighetsförening)
Trapphusstädning	Chritofers Serviceföretag
TV	Tele2 (via Busstorget samfällighetsförening)
Underhåll gården	Cemi (via Busstorget samfällighetsförening)
Värme	Norrenergi (via Busstorget samfällighetsförening)
Vatten	Solna Stad (via Busstorget samfällighetsförening)

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Busstorgets samfällighet, med en andel på 22.8%.

Samfälligheten förvaltar föreningen är medlem i Busstorgets samfällighetsförening och Centralgaragets samfällighetsförening. samfälligheterna förvaltar garage, yttre miljö, värme, vatten, avfallshantering, cykelrum, tvättstugor, bredband, Kabel-TV m.m. Andel i Busstorgets samfällighetsförening är 22,8 % och andel i Centralgaragets samfällighetsförening är 9,4 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Hissmodernisering har utförts. Takfläktar har bytts ut. OVK och rensning har utförts.

Avgiftshöjning 5% from april 2025

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 953 198	1 881 660	1 778 054	1 758 544
Resultat efter fin. poster	-857 423	-603 489	-751 843	-315 928
Soliditet (%)	73	73	74	74
Yttre fond	1 470 288	1 707 389	1 548 134	1 509 718
Taxeringsvärde	98 820 000	91 474 800	91 474 800	91 474 800
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	755	727	693	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,0	76,0	84,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 791	7 791	7 791	7 791
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 526	6 526	6 526	6 526
Sparande / kvm totalyta, kr	-10	103	-45	250
Elkostnad / kvm totalyta, kr	10	17	9	10
Energikostnad / kvm totalyta, kr	10	17	9	10
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,35	2,56	1,91	-
Räntekänslighet (%)	10,33	10,71	11,25	-

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

Årets förlust beror främst på avskrivningar och ökade driftskostnader. Detta innebär att styrelsen behöver ta ställning till hur föreningens framtida underhållsbehov ska finansieras.

Rekommendationen på sikt är att föreningen bör ha ett sparande som uppgår till cirka 150–200 kr/kvm. Detta kan innebära att avgifterna behöver höjas ytterligare under kommande år för att säkerställa en långsiktigt hållbar avgiftsnivå och kunna finansiera framtida underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	51 810 000	-	-	51 810 000
Fond, yttre underhåll	1 707 389	-391 101	154 000	1 470 288
Balanserat resultat	-3 615 059	-212 388	-154 000	-3 981 447
Årets resultat	-603 489	603 489	-857 423	-857 423
Eget kapital	49 298 841	0	-857 423	48 441 418

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 827 447
Årets resultat	-857 423
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 000
Totalt	-4 838 870

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	56 965
Balanseras i ny räkning	-4 781 905

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	1 953 199	1 881 660
Övriga rörelseintäkter	3	31 338	206 617
Summa rörelseintäkter		1 984 537	2 088 277
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 471 081	-1 525 981
Övriga externa kostnader	9	-138 130	-119 468
Personalkostnader	10	-68 995	-118 276
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-774 132	-520 344
Summa rörelsekostnader		-2 452 338	-2 284 068
RÖRELSERESULTAT		-467 801	-195 791
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 408	27 392
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-400 030	-435 090
Summa finansiella poster		-389 622	-407 698
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-857 423	-603 489
ÅRETS RESULTAT		-857 423	-603 489

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	64 544 784	64 860 568
Maskiner och inventarier	13	25 698	29 046
Summa materiella anläggningstillgångar		64 570 482	64 889 614
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 570 482	64 889 614
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		64 426	61 321
Övriga fordringar	14	948 704	1 902 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	97 575	89 809
Summa kortfristiga fordringar		1 110 705	2 053 690
Kassa och bank			
Kassa och bank		227 299	227 299
Summa kassa och bank		227 299	227 299
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 338 004	2 280 989
SUMMA TILLGÅNGAR		65 908 486	67 170 603

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 810 000	51 810 000
Fond för yttre underhåll		1 470 288	1 707 389
Summa bundet eget kapital		53 280 288	53 517 389
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 981 447	-3 615 059
Årets resultat		-857 423	-603 489
Summa ansamlad förlust		-4 838 870	-4 218 548
SUMMA EGET KAPITAL		48 441 418	49 298 841
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 000 000	17 000 000
Leverantörsskulder		9 437	400 592
Skatteskulder		164 984	154 942
Övriga kortfristiga skulder		4 176	7 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	288 472	308 483
Summa kortfristiga skulder		17 467 069	17 871 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 908 486	67 170 603

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-467 801	-195 791
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	774 132	520 344
	306 331	324 553
Erhållen ränta	6 712	27 392
Erlagd ränta	-399 668	-432 639
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-86 625	-80 694
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 168	-98 144
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-405 056	123 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-499 849	-55 655
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-455 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-455 000	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-954 849	-55 655
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 051 223	2 106 878
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 096 374	2 051 223

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Terrassen i Solna 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, 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	0,86 %
Yttertak	2,10 %
Fasader	2,15 %
Balkonger	2,89 %
Fönster	2,89 %
Stamledningar VA	2,15 %
Stamledningar Värme	1,42 %
Ventilation	20,97 %
El	2,89 %
Hissar	5,00 - 20,97 %
Installationer	10,00 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 646 412	1 586 832
Hysesintäkter lokaler, moms	148 232	145 936
Hysesintäkter garage	128 700	131 070
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-9 411
Elintäkter laddstolpe	17 100	14 800
Påminnelseavgift	300	120
Dröjsmålsränta	0	161
Pantsättningsavgift	3 528	4 011
Överlåtelseavgift	2 940	2 746
Administrativ avgift	294	147
Andrahandsuthyrning	0	5 250
Vidarefakturerade kostnader	5 693	0
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	1 953 199	1 881 660

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	31 338	206 617
Summa	31 338	206 617

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	11 176	10 126
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 088	0
Städning enligt avtal	66 903	67 428
Hissbesiktning	4 395	8 602
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	67 239	0
Brandskydd	0	16 551
Garage/parkering	0	1 495
Serviceavtal	1 326	53 981
Serviceavtal, hissar	49 402	0
Förbrukningsmaterial	726	28 405
Summa	206 256	186 587

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	2 688	0
Ventilation	79 445	0
Hissar	5 692	32 048
Vattenskada	48 763	166 976
Summa	136 588	199 024

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	39 000
Ventilation	56 965	0
Elinstallationer	0	69 306
Hiss	0	237 421
Tak	0	45 375
Summa	56 965	391 102

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	26 482	44 427
Summa	26 482	44 427

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	56 877	32 150
Bredband	32 640	29 921
Samfällighetsavgifter	868 457	564 602
Fastighetsskatt	86 816	78 168
Summa	1 044 790	704 840

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	369
Tele- och datakommunikation	0	2 518
Inkassokostnader	1 287	1 387
Revisionsarvoden extern revisor	42 483	20 483
Föreningskostnader	800	0
Förvaltningsarvode enl avtal	59 901	59 435
Överlåtelsekostnad	6 174	2 006
Pantsättningskostnad	5 292	6 020
Administration	3 672	20 583
Konsultkostnader	17 413	6 666
Summa	138 130	119 468

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	52 500	90 000
Arbetsgivaravgifter	16 495	28 276
Summa	68 995	118 276

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	400 030	434 946
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	144
Summa	400 030	435 090

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 200 000	73 200 000
Årets inköp	455 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	73 655 000	73 200 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 339 432	-7 822 436
Årets avskrivning	-770 784	-516 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 110 216	-8 339 432
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 544 784	64 860 568
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 500 000</i>	<i>21 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	46 800 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	42 400 000
Summa	96 000 000	89 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 247	82 247
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 247	82 247
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-53 201	-49 853
Årets avskrivning	-3 348	-3 348
Utgående ackumulerad avskrivning	-56 549	-53 201
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 698	29 046

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	79 629	78 636
Transaktionskonto	142 959	753 624
Borgo räntekonto	726 115	1 070 300
Summa	948 704	1 902 560

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	78 216	77 995
Förutbet fast skötsel	2 856	2 667
Förutbet försäkr premier	10 087	6 427
Förutbet räntor	3 696	0
Förutbet bredband	2 720	2 720
Summa	97 575	89 809

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-02-28	2,36 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2026-12-28	2,34 %	3 900 000	3 900 000
SEB	2026-07-28	2,59 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2026-03-28	2,34 %	4 100 000	4 100 000
Summa			17 000 000	17 000 000
Varav kortfristig del			17 000 000	17 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag 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	205	199
Uppl kostn el	2 055	2 413
Uppl kostn räntor	6 661	6 299
Uppl kostnad arvoden	52 500	90 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 495	28 278
Förutbet hyror/avgifter	188 556	181 294
Beräkn arvode revision	22 000	0
Summa	288 472	308 483

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 517 000	21 517 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen ser över nytt försäkringsbolag from 1 mars 2026. avgiftshöjning 5% from mars 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Solna

Vasiliki Vasiliou
Ordförande

Amela Svraka Herenda
Styrelseledamot

Mehdi Motaghian
Styrelseledamot

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

Toresson revision
Peter Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 23:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 11:12

DOCUMENT ID:

HyggdKotkfe

ENVELOPE ID:

ByeOYoKJzg-HyggdKotkfe

DOCUMENT NAME:

Brf Terrassen i Solna, 769606-9702 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

75c871e63f1529575714ba94531f4052640999e0bcc325
ebca377df2d9b8976f02a47139d73bf0068f41874543c8
7c895edd84a63c418fa6f321df2c107f00e3

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. Vasiliki Vasiliou vassovasiliou@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 00:09 20.05.2026 00:02	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.94.135
2. Amela Svraka Herenda amelasv@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 17:10 20.05.2026 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.44.163
3. MEHDI MOTAGHIAN memo@inonet.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 19:14 25.05.2026 19:14	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:0DB8:3a94:d380:077a:739f:1ad3:350b
4. Peter Ralf Mikael Tore sson peter@toressonrevisio.n.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 23:36 25.05.2026 23:33	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.53.52

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Terrassen i Solna, org.nr 769606-9702.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Terrassen i Solna för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Terrassen i Solna för räkenskapsåret 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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.

Dag som framgår av min digital signatur

Peter Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 23:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 19.05.2026 11:12

DOCUMENT ID:

SJgOYoKyfx

ENVELOPE ID:

Ske_FiKkGl-SJgOYoKyfx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Terrassen i Solna 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

fe81db5562b277991f0677c062161d1ec8e21aa50bbaee
ab7c1de2f512fc5d5932da9f85a11ac5e3d1bc89d985f2b
0b8f8743af0e8048be904cad890ba4e41a4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Ralf Mikael Toresson	Signed	25.05.2026 23:36	eID	Swedish BankID
n peter@toressonrevision.se	Authenticated	25.05.2026 23:33	Low	IP: 158.174.53.52

* 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