



Årsredovisning 2025

HSB:s bostadsrättsförening Terrassen i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Terrassen i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 716415-8508 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Björkskatan 1:729	Luleå Kommun	10 år	2035-12-01	1986 och 1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
122	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) med carport	8 460
24	p-platser	0
Totalt 146 objekt		8 460

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 24 st 1.5 rok, 24 st 2 rok, 23 st 2.5 rok, 34 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Inga-Lill Lindbäck	Ledamot	2017-05-12	
Peter Markström	Ordförande	2025-06-26	
Göte Pohjanen	Ledamot	2019-06-11	2025-06-25
Henry Granlund	Ledamot	2015-05-08	
Torsten Rytiniemi	Ledamot	2023-09-19	
Jan Lundmark	Ledamot	2023-09-19	
Joakim Erixon	Ledamot	2025-06-26	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Henry Granlund och Peter Markström.

Revisorer har varit: Thorkild Maack Rasmussen med Åsa Svedjeholm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gun Grenemark som sammankallande och Åsa Svedjeholm, valda vid föreningsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Tomträttsavgälden förändrades med 74 kr/kvm för 2025 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 127 kr/kvm.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2025.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

- 2010 Fläktbyte, ventilation
- 2011 Lekplats ojämn sida
- 2010-2013 Takbyten
- 2013 Termostad och ventilbyte. Mangel och trinettkök
- 2011-2014 Byte radiatorventiler
- 2014 Filterbyte fläktar
- 2015 Investerat i 7 st nya p-platser med motorvärmare och byte av några golvmattor i trapphus
- 2015 Ny torktumlare jämn sida och filterbyte fläktar och vissa hängrännor
- 2016 Renovering bastu och byte reglermotor varmvatten
- 2017 Byte av 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och mangel jämn sida
- 2017 Byte av fjärrvärmecentraler och byte brandklassade förrådsdörrar 8 st
- 2018 Byte brandklassade förrådsdörrar 8 st och målning förråd/soprumdörrar
- 2019 Byte till ledbelysning carportarna, 2 st nya torktumlare samt tvättmaskiner. Målning vindskivor och täktning av balkonger samt plantering
- 2020 Bytt belysning i trapphus och utestolparna till led. Målning framsidan terrasslådorna
- 2020 Renoverat lekplats ojämn sida. Utökat två st besöksplatser på ojämn sida
- 2021 Ny tvättmaskin, åtgärder ventilation och byte ledbelysning i trapphusen
- 2022 Renoverat kvartersgården och bastun. Inköp av ny tvättmaskin, mangel och torkskåp
- 2023 Investerat i ny IMD anläggning och ventilationsanläggning
- 2024 Installerat 4 st laddstationer för laddning av elbilar
- 2025 Påbörjat fasadrenovering av träpanel, hängrännor, stuprör och renovering av lekpark. Korrigerat priset för p-platser och ny numrering.
- 2025 Påbörjad genomgång av utrustning för skyddsrum och beredskap.

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

De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder utöver diverse målning och fasad underhåll. Styrelsen ska se över

skyddsrummen och rusta dem samt se över alla p-platser och märka dem.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 168 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	175	195	209	263	233
Skuldsättning, kr/kvm	3 730	3 792	3 858	4 027	4 078
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 730	3 792	3 858	4 027	4 078
Räntekänslighet, %	4	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	216	214	188	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	947	888	864	788	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	965	913	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 150	7 720	7 467	7 314	7 327
Resultat efter finansiella poster, tkr	467	292	351	511	485
Soliditet, %	31	31	30	29	27

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 364 981	0	0	4 364 981
Upplåtelseavgifter, kr	799 676	0	0	799 676
Underhållsfond, kr	2 074 415	0	242 000	2 316 415
S:a bundet eget kapital, kr	7 239 072	0	242 000	7 481 072
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 362 464	292 248	-242 000	7 412 712
Årets resultat, kr	292 248	-292 248	466 961	466 961
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 654 712	0	224 961	7 879 673
S:a eget kapital, kr	14 893 784	0	466 961	15 360 745

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 242 000 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	7 654 712
Årets resultat, kr	466 961
Reservation till underhållsfond, kr	-242 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 879 673

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 879 673
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 149 531	7 720 231
Övriga rörelseintäkter		13 808	0
Summa Rörelseintäkter		8 163 339	7 720 231
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 647 083	-5 385 225
Övriga externa kostnader	Not 4	-103 688	-119 897
Personalkostnader	Not 5	-122 102	-99 962
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 013 170	-1 002 446
Summa Rörelsekostnader		-6 886 042	-6 607 529
Rörelseresultat		1 277 297	1 112 702
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 657	936
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-815 993	-821 390
Summa Finansiella poster		-810 336	-820 454
Resultat efter finansiella poster		466 961	292 248
Resultat före skatt		466 961	292 248
Årets resultat		466 961	292 248

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	44 152 640	44 994 176
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	4 488	15 258
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	115 600
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 157 127	45 125 034
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		200	200
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		200	200
Summa Anläggningstillgångar		44 157 327	45 125 234
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 845	13 018
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 629 269	3 053 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	514 718	338 362
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 148 832	3 404 587
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	0
Summa Omsättningstillgångar		4 648 832	3 404 587
Summa Tillgångar		48 806 159	48 529 821

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 164 657	5 164 657
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 316 415	2 074 415
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		7 481 072	7 239 072
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 412 712	7 362 464
Årets resultat		466 961	292 248
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		7 879 673	7 654 712
Summa Eget kapital		15 360 745	14 893 784

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 666 829	17 572 651
Övriga långfristiga skulder		1 000	1 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		13 667 829	17 573 651
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 891 104	14 508 814
Leverantörsskulder		777 172	569 947
Skatteskulder		14 858	18 973
Övriga kortfristiga skulder		94 381	76 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 000 070	888 264
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		19 777 585	16 062 386
Summa Skulder		33 445 414	33 636 037
Summa Eget kapital och skulder		48 806 159	48 529 821

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 277 297	1 112 702
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 013 170	1 002 446
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 013 170	1 002 446
Erhållen ränta	5 657	936
Erlagd ränta	-804 800	-835 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 491 324	1 280 466
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-140 451	81 504
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	321 716	227 075
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	181 266	308 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 672 590	1 589 045
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-45 264	-115 600
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 264	-115 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-523 532	-561 427
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	800
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-523 532	-560 627
Årets kassaflöde	1 103 794	912 818
Likvida medel vid årets början	3 006 884	2 094 066
Likvida medel vid årets slut	4 110 678	3 006 884

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:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	31 899 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga 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	7 497 048	7 072 980
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	251 949	256 776
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	263 520	263 520
	Hyrer garage och parkeringsplatser	87 768	82 800
	Övriga primära intäkter	69 545	57 831
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 169 830	7 733 907
	Hysesbortfall	-20 299	-13 676
	<i>Summa</i>	-20 299	-13 676
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 149 531	7 720 231

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme och carport-plats. Utöver det tillkommer individuell mätning och debitering av el samt ett obligatoriskt tillägg för bredband och kabel-tv.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 320 911	-1 198 305
	Snö och halk-bekämpning	-289 260	-375 223
	Reparationer	-738 620	-278 898
	Planerat underhåll	0	-358 139
	Försäkringsskador	-15 189	-50 515
	El	-485 945	-471 710
	Uppvärmning	-778 599	-764 678
	Vatten	-563 540	-573 722
	Sophämtning	-179 060	-151 679
	Fastighetsförsäkring	-196 169	-151 936
	Kabel-TV och bredband	-342 981	-343 222
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-210 328	-198 860
	Tomträttsavgäld	-501 853	-449 540
	Övriga driftkostnader	-24 626	-18 796
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 647 083	-5 385 225

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 631	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-422
	Administrationskostnader	-33 843	-52 824
	Extern revision	-15 375	-16 125
	Medlemsavgifter	-40 600	-40 600
	Föreningsverksamhet	-8 908	-7 325
	Övriga förvaltningskostnader	-1 331	-2 601
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-103 688	-119 897
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-97 231	-83 975
	Revisionsarvode	-5 805	-2 865
	Sociala avgifter	-19 066	-13 122
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-122 102	-99 962
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-981 461	-981 461
	Avskrivning på markanläggning	-20 939	-10 215
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-10 770	-10 770
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 013 170	-1 002 446
Not 7	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	-808 972	-818 464
	Övriga räntekostnader	-7 021	-2 926
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-815 993	-821 390

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 618 107	67 618 107
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	188 925	188 925
	Årets investeringar	160 864	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	67 967 896	67 807 032
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 812 856	-21 821 180
	Årets avskrivningar	-1 002 400	-991 676
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 815 256	-22 812 856
	<i>Utgående redovisat värde</i>	44 152 640	44 994 176
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	79 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 200 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	102 200 000	105 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	56 659 000	56 659 000
	Varav i eget förvar	-8 945 000	-8 945 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	47 714 000	47 714 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	190 009	190 009
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	190 009	190 009
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-174 752	-163 982
	Årets avskrivningar	-10 770	-10 770
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-185 522	-174 752
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 488	15 258

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	115 600	0
	Årets investeringar	45 264	115 600
	Omklassificering till byggnad	-160 864	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	115 600
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 610 678	3 006 884
	Övriga fordringar	18 591	46 323
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 629 269	3 053 207
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	514 718	338 362
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	514 718	338 362
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 500 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 500 000	0
Not 14	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	2 316 415	2 074 415
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	2 316 415	2 074 415

Not 15 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 980-0368	2,31%	2026-03-28	2 848 898	105 452
Swedbank 980-0368	2,35%	2026-03-28	4 618 965	151 580
Stadshypotek 164-4251	2,50%	2026-01-30	3 667 500	60 000
Swedbank 980-0368	1,13%	2026-12-22	3 848 898	105 452
Swedbank 980-0368	2,53%	2026-02-28	2 849 919	44 124
Swedbank 980-0368	3,76%	2028-05-24	9 800 000	0
Stadshypotek 164-4251	2,50%	2027-03-30	3 923 753	56 924
			31 557 933	523 532

Långfristig del	13 666 829
Nästa års amortering av långfristig skuld	56 924
Lån som ska konverteras inom ett år	17 834 180
Kortfristig del	17 891 104
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	523 532
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 094 128
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	706 387	628 231
Upplupna räntekostnader	90 568	79 375
Övriga upplupna kostnader	203 115	180 658
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 000 070	888 264

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-20.

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:s Bostadsrättsförening Terrassen i Luleå, org.nr. 716415-8508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Terrassen i Luleå 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 Riksförbund 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, 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.

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:s Bostadsrättsförening Terrassen i Luleå 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 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.

Sundsvall
Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thorkild Maack Rasmussen
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB:s bostadsrättsförening Terrassen i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578594840**

Peter Markström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 12:51:36



Torsten Rytiniemi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 13:28:55



Joakim Erixon

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 12:55:40



Jan Lundmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 09:41:21



Henry Granlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 12:50:48



Inga-Lill Lindbäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 11:12:10



Thorkild Maack Rasmussen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 06:21:14



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 16:58:23



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:s bostadsrättsförening Terrassen i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579227339**

Thorkild Maack Rasmussen

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 05:52:44



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-06-01 kl. 16:57:47



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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