

2024
ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsförening
Stadsterrassen 2





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Stadsterrassen 2 med säte i Enköping org.nr. 769623-0601 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Centrum 20:4	2015-01-01	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bolander & Co. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	194
2	MC-platser	0
8	garageplatser + 1 handikapp	108
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 851
Totalt 65 objekt		3 153

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 22 st 2 rok, 8 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Enköping Centrum GA:10	G:A		1 / 2	Innergård
Enköping Centrum GA:9	G:A		9 / 16	Garage

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carola Eriksson	Ordförande
Clas Tannfors	Ledamot
Mats Hesselbom	Ledamot
Per Eriksson	Suppleant
Sören Åkerman	Suppleant
Adam Rigo	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sören Åkerman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sören Åkerman, Mats Hesselbom, Clas Tannfors och Carola Eriksson.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt vald av föreningen, revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 309 914 kr. Det ansamlade förlusten efter detta räkenskapsår uppgår till 6 702 321 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts 2024.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett positivt kassaflöde.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 653 257 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 515 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 7 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	191	102	52	56	38
Skuldsättning, kr/kvm	11 871	12 603	12 704	12 804	12 904
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 366	13 461	13 569	13 677	13 782
Räntekänslighet, %	14	16	19	19	19
Energikostnad, kr/kvm	195	187	201	187	162
Årsavgifter, kr/kvm	964	859	716	716	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	89	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	1 038	912	749	748	747
Nettoomsättning, tkr	3 160	2 775	2 280	2 278	2 273
Resultat efter finansiella poster, tkr	-310	-760	-791	-727	-815
Soliditet, %	63	63	63	64	64

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 56 432 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 191 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att ha löpande koll på om avgifterna behöver höjas under 2025.

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	72 044 143	0	0	72 044 143
Underhållsfond, kr	1 288 058	0	365 199	1 653 257
S:a bundet eget kapital, kr	73 332 201	0	365 199	73 697 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 266 910	-760 297	-365 199	-6 392 406
Årets resultat, kr	-760 297	760 297	-309 914	-309 914
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 027 207	0	-675 113	-6 702 320
S:a eget kapital, kr	67 304 994	0	-309 914	66 995 080

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 537 000 kr samt ianspråktagande skett med 171 801 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 392 406
Årets resultat, kr	-309 914
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 702 320

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-515 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 217 320

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 159 673	2 775 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	31 839
Summa Rörelseintäkter		3 159 673	2 807 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 328 378	-1 543 354
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 238	-38 775
Personalkostnader	Not 6	-122 299	-124 073
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-922 905	-897 643
Summa Rörelsekostnader		-2 418 820	-2 603 845
Rörelseresultat		740 852	203 403
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 307	1 919
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 093 074	-965 619
Summa Finansiella poster		-1 050 767	-963 700
Resultat efter finansiella poster		-309 914	-760 297
Resultat före skatt		-309 914	-760 297
Årets resultat		-309 914	-760 297

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	103 375 720	104 264 789
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	101 047	8 575
Summa Materiella anläggningstillgångar		103 476 767	104 273 364
Summa Anläggningstillgångar		103 476 767	104 273 364

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 207	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	826 721	2 205 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	41 900	41 080
Summa Kortfristiga fordringar		871 828	2 247 025

Kassa och bank

Kassa och bank		1 413 625	0
Summa Kassa och bank		1 413 625	0

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		105 762 220	106 520 389
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	72 044 143	72 044 143
Fond för yttre underhåll	1 653 257	1 288 058
Summa Bundet eget kapital	73 697 400	73 332 201

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 392 406	-5 266 910
Årets resultat	-309 914	-760 297
Summa Ansamlad förlust	-6 702 321	-6 027 207

Summa Eget kapital	66 995 079	67 304 994
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	11 875 404
Summa Långfristiga skulder		0	11 875 404

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		38 106 114	26 502 068
Leverantörsskulder		70 531	191 803
Skatteskulder		40 095	40 156
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	55 200	30 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	495 201	575 622
Summa Kortfristiga skulder		38 767 141	27 339 991

Summa Skulder		38 767 141	39 215 395
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		105 762 220	106 520 389
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	740 852	203 403
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	922 905	897 643
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	922 905	897 643
Erhållen ränta	42 307	1 919
Erlagd ränta	-1 141 949	-915 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	564 116	187 458
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	18 004	-24 029
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-128 022	131 238
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-110 018	107 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	454 098	294 667
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-126 308	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-126 308	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-271 358	-306 728
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-271 358	-306 728
Årets kassaflöde	56 432	-12 061
Likvida medel vid årets början	2 182 263	2 194 324
Likvida medel vid årets slut	2 238 695	2 182 263



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Föreningen**

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Föreningen har inte någon anställd personal.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Beskattnings

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	0 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 likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter*	2 742 960	2 449 008
	Hyror lokaler	179 352	168 372
	Hyror garage och parkeringsplatser	76 560	86 850
	Hyror förbrukningsbaserad	4 861	4 942
	Övriga primära intäkter	157 440	77 487
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 161 173	2 786 659
	Hyresbortfall	-1 500	-11 250
	<i>Summa</i>	-1 500	-11 250
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 159 673	2 775 409

* I årsavgifterna ingår el, värma, vatten och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	31 839
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	31 839

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel mm*	-199 893	-200 554
	Snö och halk-bekämpning	-11 033	-24 472
	Reparationer	-57 642	-113 768
	Planerat underhåll	0	-171 801
	El	-131 763	-143 941
	Uppvärmning	-337 263	-275 959
	Vatten	-156 822	-172 193
	Sophämtning	-94 864	-106 901
	Fastighetsförsäkring	-39 364	-36 473
	Kabel-TV och bredband	-191 738	-191 729
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-19 780	-19 780
	Förvaltningsavtalskostnader	-88 217	-85 783
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 328 378	-1 543 354

* I posten ingår fastighetsskötsel, serviceavtal, entreprenadstäd, besiktningskostnader samt förbrukningsmaterial. Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 896	0
	Administrationskostnader	-261	-2 555
	Extern revision	-15 420	-14 100
	Konsultkostnader	0	-120
	Föreningsverksamhet	-5 130	-1 170
	Övriga förvaltningskostnader	-16 531	-20 830
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-45 238	-38 775
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-95 785	-95 785
	Övriga arvoden	-1 500	-2 300
	Sociala avgifter	-23 780	-25 988
	Övriga personalkostnader	-1 234	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-122 299	-124 073
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 091 784	-964 341
	Övriga räntekostnader	-1 290	-1 278
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 093 074	-965 619

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 906 906	88 906 906
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 137 237	23 137 237
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	112 044 143	112 044 143
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 779 354	-6 890 285
	Årets avskrivningar	-889 069	-889 069
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-8 668 423	-7 779 354
	Utgående redovisat värde	103 375 720	104 264 789
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 582 000	1 582 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 400 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	396 000	396 000
	Summa	60 378 000	60 378 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	57 000 000	57 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	57 000 000	57 000 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	42 871	42 871
	Årets investeringar	126 308	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	169 179	42 871
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 296	-25 722
	Årets avskrivningar	-33 836	-8 574
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-68 132	-34 296
	Utgående redovisat värde	101 047	8 575
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	825 070	2 182 263
	Övriga fordringar	1 651	23 682
	Summa Övriga fordringar	826 721	2 205 945

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	10 046	9 225
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 854	31 856
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 900	41 080

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,5%	2025-01-28	6 982 223	0
Swedbank	3,45%	2025-01-28	5 320 473	237 480
Swedbank	3,15%	2025-03-28	6 947 223	0
Swedbank	3,45%	2025-01-28	6 982 223	0
Swedbank	1,47%	2025-01-24	11 873 972	289 000
			38 106 114	526 480

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	38 106 114
Kortfristig del	38 106 114
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	526 480
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 105 920
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,79%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	500	500
Momsskuld	5 725	6 655
Källskatt	45 768	23 187
Övriga kortfristiga skulder	3 207	0
Summa Övriga skulder	55 200	30 342

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	229 238	259 549
Upplupna räntekostnader	150 531	199 406
Övriga upplupna kostnader	115 432	116 667
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	495 201	575 622

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.

Enköping, datum enligt digital signering

Carola Eriksson
Clas Tannfors
Mats Hesselbom

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stadsterrassen 2, org.nr. 769623-0601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stadsterrassen 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 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 Brf Stadsterrassen 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Stadsterrassen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLA ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 15:22:21



CLAS TANNFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 15:17:07



MATS HESSELBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 04:21:07



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 23:33:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Stadsterrassen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 23:35:15



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.