

Årsredovisning

BRF Terrassen
Org nr: 769611-2080

2025-01-01 – 2025-12-31

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Allmänt om verksamheten	2
Fastighetsuppgifter	2
Lägenhetsfördelning	2
Föreningens avtal	2
Byggnadens tekniska status	3
Tidigare utfört underhåll	3
Styrelse	4
Revisorer	4
Valberedning	4
Tecknande av föreningen	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	4
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändringar i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Not 2 Övriga rörelseintäkter	11
Not 3 Driftskostnader	12
Not 4 Övriga externa kostnader	12
Not 5 Personalkostnader	12
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	12
Not 7 Byggnad och mark	13
Not 8 Långfristiga fordringar	13
Not 9 Kassa och bank	13
Not 10 Skulder till kreditinstitut	14
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14
Not 12 Ställda säkerheter	14
Not 13 Eventualförpliktelser	14
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Terrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-06. Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat blev en förlust på 115 846 (föregående år en vinst på 111 037 kr. Det negativa resultatet beror främst på en nedskrivning av den fönsterrenovering som gjordes 2023. Styrelsen försöker hålla nere kostnaderna genom att styrelsen sedan 2023 själva sköter aviseringar av månadsavgifter och föreningens hela administration inklusive bokföring, årsredovisning, deklARATIONER och kontrolluppgifter.

Föreningens likviditet har under året ökat från 73% till 207%. Den relativt låga likviditeten föregående år beror på att föreningen gjort en extra amortering under hösten 2024. Ytterligare en extra amortering gjordes våren 2025. Styrelsen har inte beslutat om ytterligare extra amorteringar utan sparar bankmedel för att reducera det kommande lånebehovet för finansiering av fönsterbytet under andra halvåret 2026.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Erik Dahlberg 10 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 25 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Hästmöllegränden 4 A-B i Helsingborg.

Butiksplanen ägs och förvaltas av Fastighets AB Balder.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Erik Dahlberg tillsammans med Fastighets AB Balder. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som inbegriper en del av källarplanet samt leverans av el, värme och VA.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
4	7	8	6	25

Samtliga bostäder är upplåtna med bostadsrätt.

Total bostadsarea uppgår till 2 117 kvm.

Årets taxeringsvärde	43 800 000
Föregående års taxeringsvärde	37 400 000

Föreningens avtal

Föreningen haft följande ingångna avtal inklusive förändringar under året:

Leverantör	Typ av tjänst
Rofast	Fastighetsservice
Select städ	Städning
Kone AB	Hisservice
Dekra Industrial	Hissbesiktning
Strands Maskinfirma AB	Tvättstugeservice
HR Björkmans Entrémattor	Entrémattor
Artibus	Serviceavtal för brandskydd

Bisab	Ventilationsservice
Fellmerts Plåt	Årlig besiktning av tak
Länsförsäkringar Skåne	Fastighetsförsäkring

Avtalet avseende entrémattorna förändrades 2024 av miljöskäl varför dörrmattorna byts ut mer sällan under sommarhalvåret. Genom samfällighetsföreningen finns avtal med Öresundskraft avseende leverans av fjärrvärme och el och med NSVA avseende vatten och avlopp.

Byggnadens tekniska status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer av hiss för 97 tkr (föregående år 40 tkr) och en fullständig OVK för 47 tkr.

Miljön på terrassen inklusive utemöbler underhålls på föreningens årliga städdag som kombineras med årsstämma.

Komponentavskrivning: Föreningen tillämpar från och med 2021 komponentavskrivning. Komponentavskrivning innebär att byggnadens värde har fördelats på betydande komponenter såsom exempelvis hissar, fönster och stomme. De olika komponenterna har olika avskrivningstid som är beroende på hur de förslits och när en komponent är fullt avskriven kommer den enligt underhållsplanen att bytas ut. Det innebär att de olika delarna av byggnaden som förslits över olika lång tid och därför ska bytas ut vid olika tidpunkter skrivs av över denna tid (nyttjandetid). När en komponent ska bytas ut, exempelvis hissarna, har den normalt värde noll, dvs de som använder hissarna har genom sina månadsavgifter betalat för slitaget över hissarnas nyttjandeperiod.

Underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Under 2022 uppdaterade Riksbyggen underhållsplanen på begäran av styrelsen för att underhållsplanen skulle bli verklighetsförankrad. I och med att utbyte av fönster inte fanns med i denna underhållsplan håller styrelsen på att uppdatera underhållsplanen.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Totalrenovering	1986	
Balkonger	2007	4 st på gårdssidan
Lagning av fasad	2010	
Målning av fasad	2010	Gårdssidan
Balkonger	2010	Översyn inkl balkongjärn
Målning av fönster	2010	Målning
Målning av källare	2013	Målning (Akelius)
Undercentral	2014	
Ombildning av 2 lokaler till bostäder	2014	
Totalfasadrenovering	2015	Renovering, tvättning, målning av fasad, fönster, plåt, kupor, tak mm
Byte belysningsarmaturer	2016	Sensorstyrda
Byte till säkerhetsdörrar	2016	Inkl. installation av postboxar
Plåtarbete	2017	Två kupor
Ventilationsbyte samt installationer	2018 - 2019	

Huskropp utvändigt	2019	Två nya källardörrar
Injekterat källarvägg	2020	
Installationer, ventilation	2020	
Omfogning tegelfasad	2022	
Målning fasad innergård	2023	
Omfogning skorstenar	2023	
Underhåll fönster innergård	2023	Nedskrivning 2025
Stampolning	2024	

Styrelse

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Lundh Pihl	Ordförande	2027
André Munke	Sekreterare	2026
Eva Törning	Kassör	2027
Jens Kronqvist	Ledamot	2026
Richard Persson	Ledamot	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Hansson Mårsjö	Suppleant	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
AZETS Revision & Rådgivning AB med Per Jacobsson som påskrivande revisor	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Abbe Alhassan	2026
Fredrik Mars	2026

Tecknande av föreningen

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt den underhållsplan som den tidigare tekniske förvaltaren upprättade och den dåvarande förvaltarens underhållsbesiktning skulle inga större underhåll genomföras under 2025 förutom att lås och kodlås ska bytas ut under 2025 eller 2026. Tyvärr har styrelsen erfarit att många av föreningens fönster är så dåliga att de måste bytas ut. Detta fanns inte med i underhållsplanen utan där fanns enbart reparation av fönster 2030. Dessutom har styrelsen insett att den reparation av fönstren mot terrassen som gjordes 2023 inte fungerade varför dessa fönster ruttnar. Även dessa fönster behöver därför bytas ut. Enligt det avtal med entreprenören som den tidigare tekniske förvaltaren förhandlade fram fanns ingen fullgörandegaranti varför föreningen inte kan få kompensation för arbetet. Utbytet av dessa fönster åsamkar föreningen en engångsnedskrivning på 190 tkr som belastar innevarande års resultat.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har fortsatt sitt arbetat med att ha en ekonomi i balans.

Efter Riksbyggens uppsägning 2023 av avtalen för administrativ förvaltning, fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel beslutade styrelse att inte anlita någon extern part för den ekonomiska förvaltningen. Styrelsen beslutade i stället att ge kassören ett extra arvode för detta arbete. Inom styrelsen har de övriga arbetsuppgifterna fördelats enligt en arbetsordning som tagits fram.

De praktiska konsekvenserna av detta för medlemmar är att avisering av månadsavgifter sker kvartalsvis och det går inte att betala med autogiro. Medlemmar och mäklare ska kontakta styrelsen via föreningens e-postadress terrassenbrf@gmail.com. Eventuella fel och brist anmäls direkt till Rofast (info@rofast.se). En medlemsansökan till föreningen ska alltid innehålla en kreditupplysning (UC eller motsvarande).

Styrelsen har gjort en budget för 2026 och har på basis av denna tagit beslut att höja årsavgifterna från och med 2026-01-01 med 6% för att täcka ränta och avskrivningarna avseende utbytta fönster (den senaste höjningen var den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5 %). Budgeten för 2026 visar på ett överskott.

Fönsterbytet innebär att det krävs en motsvarande höjning för 2027 och då troligen med ett tillägg för inflationen.

Föreningens likviditet

Föreningen har under året haft en mycket god likviditet och gjorde därför en extra amortering på 200 000 kr i februari. Föreningen gjorde inte någon extra amortering under andra halvåret pga det ovan beskrivna fönsterbytet. Målet är att så stor del som möjligt av investeringen ska betalas med föreningen egna bankmedel. En diskussion har påbörjats med Swedbank om finansiering av överskjutande del och föreningen har erhållit ett lånelöfte.

Förklaring till årets förlust

Föreningen har drabbats av en större nedskrivning av fönster på 190 tkr vilket gjort att föreningen därmed redovisar en förlust för 2025. Förutom detta så har en hiss reparerats för 89 tkr vilket översteg budgeterad kostnad. Budgeten för 2026 visar ett överskott.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början och slut uppgick föreningens medlemsantal till 41 (41) personer. En lägenhet har tillträtts under verksamhetsåret (föregående år tre).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade,

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Rörelseintäkter	1 484	1 477	1 488	1 378	1 289
Årets resultat	-116	111	-33	-292	-145
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter*	99,1%	99,6%	99,0%	99,6%	98,4%
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*	696	696	696	649	609
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt*	3 782	3 929	4 127	4 179	4 236
Sparande per kvm*	242	260	185	53	185
Räntekänslighet*	5,5	5,7	5,9	6,4	7,0
Energikostnad per kvm*	118	107	101	100	94
Soliditet %	76	75	74	73	73
Likviditet %	207	73	104	121	818
Driftkostnader, kr/m ²	307	265	329	443	292
Ränta, kr/m ²	100	113	110	68	52

*) Nya nyckeltal 2024 till följd av lagkrav och BFNAR 2024:1. Sparande har enbart räknats på de år som föreningen tillämpat K3. Energikostnaden per kvm inkluderar även avgifter för avlopp.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans	29 601 287	-3 740 655	111 037	25 971 669
Disposition av föregående års resultat		111 037	-111 037	0
Årets resultat			-115 846	-115 846
Utgående balans	29 601 287	-3 629 618	-115 846	25 855 823

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande balanserat resultat:

Balanserat resultat	-3 629 618
Årets resultat	-115 846
Summa	-3 745 464

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 745 464
-------------------------	------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

kr	Not	2025	2024
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter bostäder		1 470 218	1 470 192
Övriga rörelseintäkter	2	13 631	6 611
Summa rörelseintäkter		1 483 849	1 476 803
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-649 001	-561 536
Övriga externa kostnader	4	-46 373	-53 237
Personalkostnader	5	-64 921	-70 508
Avskrivningar av byggnad		-437 316	-439 077
Nedskrivning av fönster		-190 398	0
Summa rörelsekostnader		-1 388 009	-1 124 358
Rörelseresultat		95 839	352 445
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		237	234
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-211 923	-241 642
Summa finansiella poster		-211 686	-241 408
Årets resultat		-115 846	111 037

Balansräkning

kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	33 253 814	33 881 528
Summa materiella anläggningstillgångar		33 253 814	33 881 528
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	8	84 060	109 060
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 060	109 060
Summa anläggningstillgångar		33 337 874	33 990 588
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran samfällighetsförening		52 858	118 553
Övriga fordringar		2 721	2 672
Summa kortfristiga fordringar		55 579	121 225
Kassa och bank	9	676 389	381 314
Summa omsättningstillgångar		731 968	502 539
Summa tillgångar		34 069 842	34 493 127

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 601 287	29 601 287
Summa bundet eget kapital		29 601 287	29 601 287
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 629 618	-3 740 655
Årets resultat		-115 846	111 037
Summa fritt eget kapital		-3 745 464	-3 629 618
Summa eget kapital		25 855 823	25 971 669
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 887 220	7 997 220
Summa långfristiga skulder		7 887 220	7 997 220
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	120 000	320 000
Leverantörsskulder		49 113	42 234
Skuld fastighetsskatt		699	3 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	156 987	158 862
Summa kortfristiga skulder		326 799	524 238
Summa eget kapital och skulder		34 069 842	34 493 127

OK

Kassaflödesanalys

kr	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från medlemmar	1 474 254	1 482 637
Utbetalningar till leverantörer och styrelse	-649 900	-835 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	824 354	647 426
Erhållen ränta	0	234
Betald ränta	-244 279	-243 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	580 075	404 120
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnaden	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Betald fiberinstallation åt medlemmarna	-	-
Medlemmarnas betalning för fiber	25 000	34 160
Amortering av lån	-310 000	-420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-285 000	-385 840
Årets kassaflöde	295 075	18 280
Likvida medel vid årets början	381 314	363 034
Likvida medel vid årets slut	676 389	381 314

OK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Detsamma gäller avgifter för andrahandsuthyrning. Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter intäktsredovisas efter att föreningen fått meddelande om överlåtelse och pantsättning.

Räntekostnader

Räntekostnader redovisas under det räkenskapsår som de belöper.

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar utgörs enbart av byggnad och mark. Byggnaden är indelad i komponenter.

Avskrivningar enligt plan på byggnaden görs linjärt och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod per komponent. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Föreningen tillämpar följande avskrivningstider för byggnadens olika komponenter:

Komponent	Antal år
Säkerhetsdörrar	50 år
Fasad	50 år
Ventilation	50 år
Fönster	35 år
Hissar	25 år
Stomme	190 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Fiber	22 år
Vatten och avlopp	50 år
Restkomponent	50 år

Finansiella anläggningstillgångar

Föreningens fordran på medlemmar redovisas till anskaffningsvärde minskat med årets amorteringar.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Pantförskrivningsavgifter	0	0
Överlåtelseavgifter	1 470	2 626
Andrahandsuthyrning	6 832	3 985
Återbäring försäkring	5 329	0
Summa övriga rörelseintäkter	13 631	6 611

en

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Teknisk förvaltning	0	0
Fastighetsskötsel	87 252	82 392
Systematiskt brandskyddsarbete	1 500	2 360
Serviceavtal	31 152	42 656
Hissbesiktningar och -reparationer*	102 924	51 585
OVK	47 103	0
Fastighetsel	41 676	31 386
Uppvärmning	145 664	141 157
Vatten och avlopp	63 233	53 613
Stampolning	0	17 364
Sophantering och återvinning	35 953	47 485
Fastighetsförsäkring	51 044	50 258
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	41 500	40 000
Övriga fastighetskostnader	2 200	1 280
Summa driftskostnader	649 001	561 536

*) Posten innehåller från och med 2025 samtliga kostnader för föreningens hissar. Föregående års kostnad har flyttats från Reparationer till denna post.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader administration	12 158	17 443
Arvode, yrkesrevisorer	30 063	31 188
Bankkostnader	3 152	3 209
Övriga externa kostnader	1 000	1 397
Summa övriga externa kostnader	46 373	53 237

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	28 652
Extra arvode administration	20 000	25 000*
Sociala avgifter	15 521	16 856
Summa personalkostnader	64 921	70 508

*) Inklusive 5 000 kr avseende 2023.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för lån från kreditinstitut	211 923	240 130
Övriga finansiella kostnader	0	1 512
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	211 923	241 642

Not 7 Byggnad och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde vid årets början		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	25 563 255	25 563 255
Årets anskaffningar	0	0
Omklassificering	0	0
Utgående anskaffningsvärde	25 563 255	25 563 255
Mark		
Ingående och utgående anskaffningsvärde	13 204 453	13 204 453
Totalt anskaffningsvärde	38 767 708	38 767 708
Ackumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början	-4 886 181	-4 447 103
Årets avskrivning byggnad	-437 316	-439 077
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	5 323 497	4 886 180
Årets nedskrivning	-190 398	0
Ackumulerade nedskrivning vid årets slut	-190 398	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 253 814	33 881 528

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnad	27 000 000	20 600 000
Mark	16 800 000	16 800 000
Totalt	43 800 000	37 400 000

Not 8 Långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	109 060	143 220
Medlemmars engångsbetalningar	-5 740	-13 640
Medlemmars amorteringar	-19 260	-20 520
Utgående balans	84 060	109 060

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel Swedbank	676 389	381 314

Dessa bankmedel utgör likvida medel i föreningens kassaflödesanalys.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig skuld	7 887 220	7 997 220
Kortfristig skuld	120 000	320 000
Totalt	8 007 220	8 317 220

Av den långfristiga skulder förfaller 7 407 220 (2024: 7 517 220) till betalning efter mer än fem år. Föreningen hade under 2024 en god likviditet var en extra amortering på 300 000 kr gjordes under 2024 och ytterligare en extra amortering på 200 000 kr gjordes i februari 2025.

Under 2026 planerar föreningen att ta upp ett nytt lån för att finansiera det kommande fönsterbytet.

Föreningens lån har följande villkor per 2025-12-31:

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag ränta	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utg. Skuld
SWEDBANK	2,47%	3 månader	2 827 220	30 000	2 797 220
SWEDBANK	2,47%	3 månader	2 220 000	240 000	1 980 000
SWEDBANK	2,45%	2027-03-25	3 270 000	40 000	3 230 000
Summa			8 317 220	310 000	8 007 220

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025	2024
Upplupna räntekostnader	9 833	6 420
Upplupet administrativt arvode	26 284	26 284
Förutbetalda årsavgifter	120 870	126 158
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156 987	158 862

Not 12 Ställda säkerheter

	2025	2024
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000

Not 13 Eventualförpliktelser

Styrelsen har bestridit fakturor från Riksbyggen avseende Riksbyggens uppsägning av sina avtal 2024. Dessa tre fakturor uppgår till totalt 48 695 kr. Viss korrespondens förekom under 2024 och styrelsen delgav då Riksbyggen bevis för att styrelsen påtalat brister inom den stadgade tiden på tre månader för klagomål om brister på leverans. Styrelsen har inte fått någon återkoppling från Riksbyggen.

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har efter balansdagen arbetat vidare med upphandling av fönsterbyte och tillhörande finansiering.

Årsredovisningen är daterad den 25 mars 2026

 2026-03-27

Linda Lundh Pihl

Ordförande

 2026-03-25

Eva Törning

Kassör

 2026-03-25

André Munke

Sekreterare

 2026-03-26

Rickard Persson

Ledamot

 2026-03-25

Jens Kronqvist

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-30

Azets Revision & Rådgivning AB

 2026-03-30

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Terrassen, org.nr 769611-2080.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Terrassen för ÅR 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Terrassen för ÅR 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

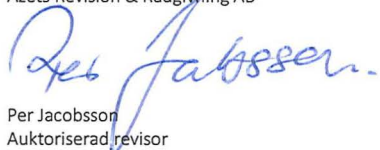
- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Helsingborg
Azets Revision & Rådgivning AB

2026-03-30

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor