

2024- 2025

Årsredovisning

Brf Terrassen, Örnsköldsvik



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsen för Brf Terrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningens byggnader och lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Terrassen 1, bebyggdes 1969. Föreningen registererades 1973-09-10 och den ekonomiska planen registerades 1970-06-09. De senaste stadgarna registerades hos Bolagsverket 2015-12-04. Fastigheten är belägen på Terrassvägen 4-10 i Örnsköldsvik. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 84 lägenheter. I separata byggnader finns även 24 garage, 48 carportar varav 2 laddstationer samt en byggnad (miljöhuset) för sortering och kompostering av avfall. På fastigheten finns för närvarande även 18 parkeringsplatser med motorvärmare och 16 gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

4 stycken	1 rum och kök
20 stycken	2 rum och kök
52 stycken	3 rum och kök
8 stycken	5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 695 m²

Total lokalyta: 324 m²

Föreningens fastighet har under verksamhetsåret varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har i miljöhuset en gästlägenhet med dusch och pentry för tillfällig uthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har under räkenskapsåret låtit upprätta en 50-årig underhållsplan som ska fastställas hösten 2025.

Utförda underhållsåtgärder	År
Installation av 4 Laddstolpar	2024-2025
Bytt utetrapp vid hus 4	2024-2025
Installation av solceller	2023-2024
Samtliga belysningspunkter i allmänna utrymmen inomhus har uppdaterats till led-armaturer med rörelsedetektorer	2023-2024
Hissbyte 8 och 10	2022-2023
Stambyte	2021-2022
Montering av belysning i garage	2019-2020
Slutfört arbete med byte av lägenhetsdörrar	2015-2016
Montering av nya ledstolpsarmaturer	2015-2016
Renovering av loftgångar	2013-2015
Renovering av fasader och tak samt förbättring av ventilation	2010-2014
Anläggning av 8 nya parkeringsplatser	2007-2008
Byggnation av 48 st carportar	2006-2007
Byte av entrédörrar	2004-2005
Ombyggnation och inglasning av balkonger	2003-2004

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Örnsköldsvik.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning:

Ordinarie	Ruben Brändström Hans Hedlund Ola Halling Kent Holmgren Gunnar Edmark	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Emelie Jonsson Mimmi Hansson	
Revisorer	Ess2 Redovisning & Revision AB	
Valberedning	Agneta Hedlund Lars Schedin	

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-10-02. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 14 st protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 3% från 1 juli 2025 och ytterligare 2% 1 januari 2026. Styrelsen sänker också elpriset mot medlemmarna 1 januari 2026, denna åtgärd beräknas ekonomiskt att gå jämnt ut med avgiftshöjningen som träder i kraft samma datum. Utöver det har fyra laddstolpar installerats och elabonnemangen har ändrats från Ampereavtal till effektavtal, detta för att effektivisera strömriktningarna mellan husen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 117 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118 st

Flerårsöversikt	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	5 875	5 749	5 491	5 134	4 906
Resultat efter finansiella poster	233	103	-144	727	695
Soliditet (%)	16,5	15,7	15,3	14,9	20,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	757	743	721	695	665
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,3	86,5	87,9	90,6	90,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	209	196	194	187	176
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 547	4 669	4 797	5 012	2 996
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 767	4 895	5 029	5 255	3 141
Skuldränta (%)	2,0	1,7	1,8	1,3	1,7
Räntekänslighet (%)	6,3	6,6	7,0	7,6	4,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	321	313	240	290	291

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	755 720	1 391 945	3 091 514	1 015 638	102 668	6 357 485
till fond för yttre lanspråktagande av yttre fond			180 000	-180 000		0
			-490 588	490 588		0
Disposition av föregående års resultat:				102 668	-102 668	0
Årets resultat					232 906	232 906
Belopp vid årets utgång	755 720	1 391 945	2 780 926	1 428 894	232 906	6 590 391

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 428 894
årets vinst	232 906
	1 661 800

disponeras så att	
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	180 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-244 167
i ny räkning överföres	1 725 967
	1 661 800

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	5 875 084 5 875 084	5 749 204 5 749 204
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	4	-243 792	-490 588
Driftskostnader	5	-2 643 971	-2 582 731
Övriga kostnader		-188 389	-205 373
Personalkostnader	6	-202 338	-223 276
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 686 792	-1 584 031
		-4 965 282	-5 085 999
Rörelseresultat		909 802	663 205
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 299	18 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-678 194	-579 452
		-676 895	-560 537
Resultat efter finansiella poster		232 907	102 668
Resultat före skatt		232 907	102 668
Årets resultat		232 906	102 668

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	36 484 594	37 784 186
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	81 351	92 979
Pågående ombyggnad		412 500	0
		36 978 445	37 877 165

Summa anläggningstillgångar

36 978 445

37 877 165

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		350	6 569
Övriga fordringar		18 872	17 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 837	140 843
		103 059	165 148

Kassa och bank

10

2 758 079

2 453 011

Summa omsättningstillgångar

2 861 138

2 618 159

SUMMA TILLGÅNGAR

39 839 583

40 495 324

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 147 665

2 147 665

Fond för yttre underhåll

2 780 926

3 091 514

4 928 591

5 239 179

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 428 894

1 015 638

Årets resultat

232 906

102 668

1 661 800

1 118 306

Summa eget kapital

6 590 391

6 357 485

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

23 366 487

27 967 121

Summa långfristiga skulder

23 366 487

27 967 121

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

8 545 554

4 808 084

Leverantörsskulder

491 212

581 548

Aktuella skatteskulder

15 711

8 692

Övriga skulder

4 076

4 076

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

826 152

768 318

Summa kortfristiga skulder

9 882 705

6 170 718

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 839 583

40 495 324

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

232 906

102 668

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 686 792

1 584 031

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

1 919 698

1 686 699

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

62 089

13 388

Förändring av leverantörsskulder

-90 337

395 519

Förändring av kortfristiga skulder

64 854

104 580

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 956 304

2 200 186

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-788 072

-1 499 948

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-788 072

-1 499 948

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-863 164

-893 164

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-863 164

-893 164

Årets kassaflöde

305 068

-192 926

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 453 011

2 645 937

Likvida medel vid årets slut

2 758 079

2 453 011

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Avskrivningar sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder. Årets avskrivning på fastigheten motsvarar 2,6% av bokfört anskaffningsvärde.

Avskrivningstiden på komponenterna:

Stomme 43 år
Stammar 50 år
Balkong 46 år
Hiss 30 år
Yttertak o fasad 27 år
Ventilation 30 år
Dörrar 22 år
Solceller 15 år
Markanläggning 20 år
Maskiner 20 år
Laddstolpar 10 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 3 391 162 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande

till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Pågående ombyggnad

	2025-06-30	2024-06-30
Hissar	412 500	0
	412 500	0

Not 3 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	5 069 064	4 971 630
Hyror garage, carportar och parkeringar	344 050	328 950
Gemensamhetsel	453 897	439 502
Andrahand-, överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 436	14 547
Övriga intäkter	1 962	0
Hysesbortfall parkering	-6 825	-5 425
Hysesbortfall garage	-3 500	0
	5 875 084	5 749 204

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, abonnemang för tv samt bredbandsuppkoppling.

Not 4 Planerat underhåll

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Trädgård/utemiljö	103 596	0
Elinstallationer	71 210	296 665
Tvättstugor	0	49 063
Vatten- och sanitetsarbeten	0	128 486
Hissar	0	2 623
Värmeinstallationer	68 986	13 751
	243 792	490 588

Not 5 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetsskötsel och städ	160 686	225 457
Fjärrvärme	697 626	677 331
Vatten & avloppsavgifter	488 404	377 066
Elavgifter	282 045	318 578
Sophämtning	51 896	48 697
Snöröjning, sandning, sopning	228 569	205 274
Förbrukningsinv. / mtrl	42 070	36 914
Försäkring fastighet	142 980	88 217
Kabel-tv,bredband,IP-telefoni	278 519	260 972
Löpande underhåll	126 736	199 479
Fastighetsskatt	144 440	140 996
Konsultarvoden	0	3 750
	2 643 971	2 582 731

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	89 021	85 660
Vicevärd	28 638	81 638
Fastighetsskötare	60 000	24 200
Fora	1 000	0
	178 659	191 498
Sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	23 680	31 778
	23 680	31 778
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	202 339	223 276

Not 7 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	55 217 712	53 717 764
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	3 165 781	3 165 781
Årets aktiveringar (hissar och solceller)		1 899 948
Årets aktivering Laddstolpar	375 572	0
Erhållna bidrag hissinstallation		-400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 759 065	58 383 493
Ingående avskrivningar	-21 320 307	-19 747 904
Årets avskrivningar	-1 675 164	-1 572 403
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 995 471	-21 320 307
Mark	721 000	721 000
Utgående värde mark	721 000	721 000
Utgående redovisat värde	36 484 594	37 784 186
Taxeringsvärden byggnader	47 326 000	47 326 000
Taxeringsvärden mark	12 826 000	12 826 000
	60 152 000	60 152 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	36 533 000	36 533 000
	36 533 000	36 533 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärde	285 519	285 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 519	285 519
Ingående avskrivningar	-192 540	-180 912
Årets avskrivningar	-11 628	-11 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-204 168	-192 540
Utgående redovisat värde	81 351	92 979

Not 10 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Likvida medel		
Nordea företagskonto	1 149 103	2 444 199
Nordea sparkonto företag	1 608 976	8 812
	2 758 079	2 453 011

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Stadshypotek AB	3,58	2030-07-30	812 511	822 511
Stadshypotek AB	1,24	2029-09-01	7 777 536	7 945 700
Stadshypotek AB	4,00	2027-03-30	3 250 000	3 350 000
Stadshypotek AB	1,31	2025-09-01	647 000	707 000
Nordea Hypotek AB	1,04	2026-03-18	3 516 500	3 616 500
Nordea Hypotek AB	1,09	2025-12-17	475 970	515 970
Nordea Hypotek AB	1,20	2026-09-16	950 604	975 604
Nordea Hypotek AB	2,60	2026-03-19	3 944 920	4 074 920
Stadshypotek AB	1,76	2030-01-30	7 012 500	7 162 500
Stadshypotek AB	4,59	2027-10-30	3 524 500	3 604 500
			31 912 041	32 775 205
Kortfristig del av långfristig skuld			8 545 554	

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 596 221 kr.

Nästa års amortering 863 164 kr.

Örnsköldsvik den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ruben Brändström
Ordförande

Hans Hedlund

Ola Halling

Kent Holmgren

Gunnar Edmark

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 Redovisning & Revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Terrassen

Org.nr. 789600-2396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Terrassen för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

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 30 juni 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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.
- 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "Revisorans 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.

Revisorans 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 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 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.09.2025 12:40

SENT BY OWNER:

Joanna Ulin • 16.09.2025 12:39

DOCUMENT ID:

BygkP0nLjxl

ENVELOPE ID:

HyAIA28jxx-BygkP0nLjxl

DOCUMENT NAME:

Brf Terrassen Revisionsberättelse 250630.pdf

4 pages

SHA-512:

d68abe244f77984aafdf488e0f6f798e3ab6bf4a92fadbab
77aaf6c88c976bedf441326fe1fee13c293e48b433a50d7
f8f257ea59a5db71bbbd645774cf049e5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN	Signed	16.09.2025 12:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.ulin@ess2.se	Authenticated	16.09.2025 12:40	Low	IP: 89.189.201.248

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed