

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Terrassen 2

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Terrassen 2, med säte i Norrtälje kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 juli 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Banvallen 2 i Norrtälje kommun med äganderätt.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fyra våningar med totalt 47 bostadsrätter. Den totala boarean är ca 4 030 kvm. Föreningen disponerar 32 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i gemensamhetsanläggningar avseende underbyggt garage, garageport, innergård, belysning, ledningar för el, värme, dag- och spillvatten samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Roslagens Energi och Driftteknik AB om teknisk förvaltning och med Coor ILV AB om städtjänster.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har haft avtal med Fastum AB till och med 31 december 2024.

Föreningen har avtal med Vind Redovisning AB om ekonomisk förvaltning fr o m 1 januari 2025.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för år 2024 uppgår till 1 630 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 96 241 tkr, varav byggnadsvärde 74 241 tkr och markvärde 22 000 tkr. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat med 94 000 tkr på bostäder och 2 241 tkr på lokaler. Värdeår är 2009.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus. Enligt underhållsplan bör avsättning till yttre fond göras med 90 kr/kvm vilket motsvarar ca 362 000 kr per år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 14.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2024 haft följande sammansättning:

Rolf Nyström	Ledamot	Ordförande
Lotta Eriksson	Ledamot	Sekreterare
Anders Eklund	Ledamot	Fastighet
Annica Flodin	Ledamot	
Tom Persson	Ledamot	
Elisabet Södergren	Suppleant	
Martin Nordberg	Suppleant	
Lars Fridell	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit tio (sju) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Alexandra Lindqvist	Ordinarie
Hammarbergs Revisionsbyrå	
Karin Hammarberg	Suppleant
Hammarbergs Revisionsbyrå	

Valberedning

Anna-Lisa Eliaeson
Pierre Gradefalk
Anne-Louise Simonsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt leverantör för återvinning per 1 september 2024 till Avfallskonsulten i Huvudstaden AB.

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare per 1 januari 2025 till Vind Redovisning AB.

Föreningen har lagt solceller på taktet, 60 000 kwh.

Inividuell mätning av el, förbrukning av hushållselen debiteras på månadsavin.

I föreningen garaget finns fem laddstolpar monterade.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	70	69
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-6</u>	<u>-6</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	70	70

Under året har fem (sex) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 816	3 651	3 419	3 038
Resultat efter finansiella poster (tkr)	402	655	23	-89
Soliditet (%)	76,23	75,72	78,10	77,42
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	839	799	740	678
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 189	6 327	5 519	5 732
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 221	7 382	6 439	6 687
Sparande per kvm (kr/kvm)	172	235	180	190
Räntekänslighet (%)	8,61	9,24	8,70	9,86
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	223	163	175	163
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,79	88,29	87,22	89,98

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar en ansamlad förlust till följd av höga avskrivningskostnader för byggnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansiering efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 750 000	45 404 000	4 442 074	-524 190	655 439	95 727 323
Disposition av föregående års resultat:			362 000	293 439	-655 439	0
Årets resultat					401 655	401 655
Belopp vid årets utgång	45 750 000	45 404 000	4 804 074	-230 751	401 655	96 128 978

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor);

Ansamlad förlust	-230 752
Årets resultat	401 655
Totalt	170 903

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande;

Reservering fond för yttre underhåll	362 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-78 044
Balanseras i ny räkning	-113 053
Totalt	170 903

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 816 386	3 650 585
Summa rörelseintäkter		3 816 386	3 650 585
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 048 836	-1 593 833
Övriga externa kostnader	4	-242 354	-268 242
Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter	5	-57 944	-81 472
Avskrivningar	6, 7	-447 981	-468 505
Summa rörelsekostnader		-2 797 115	-2 412 052
Rörelseresultat		1 019 271	1 238 533
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		246 127	159 781
Räntekostnader och liknande resultatposter		-863 743	-742 875
Summa finansiella poster		-617 616	-583 094
Resultat efter finansiella poster		401 655	655 439
Årets resultat		401 655	655 439

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	119 459 233	119 958 525
Inventarier, verktyg och installationer	7	866 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		120 325 483	119 958 525
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	9	200 000	200 000
Fordran på intresseföretag	10	4 100 000	4 150 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 300 000	4 350 000
Summa anläggningstillgångar		124 625 483	124 308 525
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	704 097	1 789 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	100 956	277 269
Summa kortfristiga fordringar		805 053	2 066 769
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	678 264	49 031
Summa kassa och bank		678 264	49 031
Summa omsättningstillgångar		1 483 317	2 115 800
SUMMA TILLGÅNGAR		126 108 800	126 424 325

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

91 154 000

91 154 000

Fond för yttre underhåll

4 804 074

4 442 074

Summa bundet eget kapital

95 958 074

95 596 074

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-230 752

-524 191

Årets resultat

401 655

655 439

Summa fritt eget kapital

170 903

131 248

Summa eget kapital

96 128 977

95 727 322

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14, 17

9 500 000

18 150 000

Summa långfristiga skulder

9 500 000

18 150 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

19 650 000

11 600 000

Leverantörsskulder

123 123

241 450

Skatteskulder

196 113

190 896

Övriga skulder

15

21 545

31 957

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

489 042

482 700

Summa kortfristiga skulder

20 479 823

12 547 003

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

126 108 800

126 424 325

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat exklusive avskrivningar		849 636	1 123 944
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		169 961	-72 110
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån		-117 179	238 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten		902 418	1 290 640
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-814 940	-102 622
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-150 000
Förändring av långfristig fordran		50 000	-4 150 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-764 940	-4 402 622
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-600 000	3 799 886
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	3 799 886
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		-462 522	687 904
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 669 766	981 862
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	11, 13	1 207 244	1 669 766

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

Från och med räkenskapsåret 2023 skrivs byggnaden av med rak avskrivningsplan utifrån en total avskrivningstid om 200 år. Räkenskapsåren 2014 till 2022 skrevs byggnaden av med rak avskrivningsplan utifrån en total avskrivningstid om 100 år. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Årets avskrivning byggnad uppgår till 447 981 kr.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 381 622	3 220 592
Hyror parkering	385 000	406 400
Elavgifter	1 833	0
Elprisstöd	0	14 618
Övriga intäkter och ersättningar	47 930	8 974
	3 816 385	3 650 584

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	48 717	51 194
Trädgårdsskötsel	76 773	68 580
Städkostnader	83 905	60 561
Snöröjning/sandning	-18 638	18 297
Hisskostnader	142 006	133 234
Besiktningsskostnader	13 406	0
Gemensamhetsanläggning	12 133	33 683
Reparationer	242 515	150 483
Hissreparationer	0	13 361
Trädgård och utemiljö	15 892	0

Planerat underhåll	78 044	21 046
Fastighetsel	118 484	25 477
Uppvärmning	530 553	439 527
Vatten och avlopp	400 227	302 705
Avfallshantering	74 262	61 238
Försäkringskostnader	102 214	93 661
Kabel-tv	124 813	119 764
Förbrukningsinventarier	3 000	0
Förbrukningsmaterial	529	1 022
	2 048 835	1 593 833

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	22 410	22 410
Fastighetsavgift	76 610	74 683
Porto	3 476	5 505
Föreningsgemensamma kostnader	12 652	8 895
Revisionsarvode	14 875	33 875
Ekonomisk förvaltning	83 675	71 869
Bankkostnader	2 958	4 090
Konsultarvoden	0	6 575
Juridisk konsultation	0	7 312
Underhållsplan	13 029	12 144
Gåvor	788	0
Övriga kostnader	11 881	20 884
	242 354	268 242

Not 5 Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter

	2024	2023
Styrelsearvode	52 000	47 000
Övriga arvoden	0	25 000
Sociala avgifter	5 944	9 472
	57 944	81 472

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden byggnad	92 702 622	92 600 000
Inköp	-51 311	102 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	92 651 311	92 702 622
Ingående avskrivningar	-9 744 097	-9 275 592
Årets avskrivningar	-447 981	-468 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 192 078	-9 744 097
Redovisat värde mark	37 000 000	37 000 000
Utgående värde mark	37 000 000	37 000 000
Utgående redovisat värde	119 459 233	119 958 525
Taxeringsvärden byggnader	74 241 000	74 241 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	22 000 000
	96 241 000	96 241 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	2 241 000	2 241 000
	96 241 000	96 241 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	55 543	55 543
Inköp	866 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	921 793	55 543
Ingående avskrivningar	-55 543	-55 543
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 543	-55 543
Utgående redovisat värde	866 250	0

Not 9 Andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Terrassengaraget Norrtälje AB, Org.nr 559401-1487	50 000	50 000
Aktieägartillskott	150 000	150 000
	200 000	200 000

Not 10 Fordran på intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Lån till Terrassengaraget Norrtälje AB	4 100 000	4 150 000
	4 100 000	4 150 000

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	140 397	110 669
Momsfordran	34 720	25 655
Avräkningskonto förvaltare	528 980	1 620 735
Andra kortfristiga fordringar	0	32 441
	704 097	1 789 500

Avräkningskonto klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	70 428	66 855
Ekonomisk förvaltning	0	18 375
Kabel-tv avgift	30 528	33 304
Teknisk förvaltning	0	8 762
Upplupen ränta Terrassengaraget	0	149 973
	100 956	277 269

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	43 679	42 888
Roslagens Sparbank	0	6 143
Roslagens Sparbank placeringskonto	363 259	0
Handelsbanken	271 326	0
	678 264	49 031

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	0,87	2025-01-22	11 100 000	11 500 000
Nordea	3,235	2025-09-05	700 000	0
Roslagens Sparbank	2,61	2026-11-15	10 300 000	10 900 000
Stadshypotek	4,14	2025-06-01	7 050 000	7 350 000
			29 150 000	29 750 000
Kortfristig del av lån			-18 850 000	-11 600 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 19 650 000 kr
Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 18 850 000 kr
Planerad amortering kommande räkenskapsår: 800 000 kr

Not 15 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatt på styrelsearvode	15 600	21 600
Avräkning sociala avgifter	5 944	9 472
Övriga skulder	1	885
	21 545	31 957

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	45 405	45 090
Revision	27 000	27 000
Fastighetsel	38 224	9 229
Fjärrvärme	63 355	56 756
Vatten	34 501	0
Avfall	3 636	0
Snöröjning	0	15 906
Reparationer	0	17 823
Förutbetalda avgifter och hyror	276 922	310 896
	489 043	482 700

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	38 446 000	38 446 000
	38 446 000	38 446 000

Norrtälje den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Rolf Nyström
Ordförande

Annica Flodin

Anders Eklund

Tom Persson

Lotta Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor
Hammarbergs revisionsbyrå

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Terrassen_2.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-21 08:46:21

Dokumentet är undertecknat av:

	Alexandra Camilla L Lindqvist (19790716XXXX) Revisor	2025-03-21 08:46:21
	Lotta A C F M Eriksson (19540118XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-20 16:05:23
	Annica Christina Margareta Flodin (19631116XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-14 19:43:21
	ROLF NYSTRÖM (19430306XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-14 10:40:34
	Lotta A C F M Eriksson (19540118XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-14 15:35:45
	Tom Gustav Persson (19470807XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-17 23:05:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Terrassen_2.pdf (1245837 byte)

BA0A34989D352569876F8614737AFAD2BC2CC578FF7AB76595334D586B3C853BCC27F136861D533905C0
E9139C3C04017ACF21340E8BDA1CEE7CDC8289B6C930

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Terrassen 2

Org.nr 769616-2358

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Terrassen 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt 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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Terrassen 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Norrtälje den 21 mars 2025

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-21 08:48:45

Dokumentet är undertecknat av:



Alexandra Camilla L Lindqvist (19790716XXXX) Revisor

2025-03-21 08:48:45



VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (98757 byte)

08D8B13C27DD0C29A2C64FCB72DC964AE7ABA45625512C081706EF8937A4A618E2AF43E8FD12B5E2A968
21E78EC1649FAF52C4ED7D96D7F2FDBD51AAE7AFD9FE

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

summera support