

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 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 324 m<sup>2</sup>

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**

	<b>År</b>
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

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
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

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

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 428 894
årets vinst	232 906
	<b>1 661 800</b>

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

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-07-01 -2025-06-30</b>	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	5 875 084 <b>5 875 084</b>	5 749 204 <b>5 749 204</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
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
		<b>-4 965 282</b>	<b>-5 085 999</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>909 802</b>	<b>663 205</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 299	18 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-678 194	-579 452
		<b>-676 895</b>	<b>-560 537</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>232 907</b>	<b>102 668</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>232 907</b>	<b>102 668</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>232 906</b>	<b>102 668</b>

## 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
		<b>36 978 445</b>	<b>37 877 165</b>

#### 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
		<b>103 059</b>	<b>165 148</b>

##### *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**



## 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
	<b>412 500</b>	<b>0</b>

## 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
Hyresbortfall parkering	-6 825	-5 425
Hyresbortfall garage	-3 500	0
	<b>5 875 084</b>	<b>5 749 204</b>

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
	<b>243 792</b>	<b>490 588</b>

#### 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
	<b>2 643 971</b>	<b>2 582 731</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

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

## 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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 759 065</b>	<b>58 383 493</b>
Ingående avskrivningar	-21 320 307	-19 747 904
Årets avskrivningar	-1 675 164	-1 572 403
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 995 471</b>	<b>-21 320 307</b>
Mark	721 000	721 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>721 000</b>	<b>721 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 484 594</b>	<b>37 784 186</b>
Taxeringsvärden byggnader	47 326 000	47 326 000
Taxeringsvärden mark	12 826 000	12 826 000
	<b>60 152 000</b>	<b>60 152 000</b>

## Not 8 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	36 533 000	36 533 000
	<b>36 533 000</b>	<b>36 533 000</b>

## Not 9 Maskiner och inventarier

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

## Not 10 Kassa och bank

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

## 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
			<b>31 912 041</b>	<b>32 775 205</b>
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