# Årsredovisning 2025
# Brf Fresta Terrassen

769637-7998



S112-bykMe-Bylh-ZJyfl

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fresta Terrassen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

**Kort guide till läsning av årsredovisningen** ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

**Förvaltningsberättelse** ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

**Resultaträkning** ..... **s. 6**

**Balansräkning** ..... **s. 7**

**Kassaflödesanalys** ..... **s. 9**

**Noter** ..... **s. 10**

**Underskrifter** ..... **s. 15**

S112-bykMe-Bylh-ZJyfl

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 3 029 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Linda Kerstin Eva Gullberg | Ordförande |
| Hosai Azami | Styrelseledamot |
| Kristin Sydner Söder | Styrelseledamot |

### Valberedning

Malin Ricknäs

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

| | |
|---|---|
| Kerstin Hedberg | Auktoriserad revisor |

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

| | |
|---|---|
| avläsning av el till boende | Infometric |
| elavtal | EON |
| Försäkring | TryggHansa |
| Förvaltning | Simpleko AB |
| kommunikation till medlemmar | Boappa AB /Billogram |
| råd och stöd i rollen som styrelse | Bostadsrätternas ekonomiska föening |
| revisor | Finnhammars Rev.byrå/k Hedberg |
| Sophämtning, vatten och avlopp | Upplands Väsby Kommun |
| vardagstjänser och lån | SEB |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Från 1 januari 2025 höjdes årsavgiften för medlemmarna med 10%.

Fastigheten är befriad från kommunal fastighetsavgift i 13år.

Förlusten för året beror främst på avskrivningar på föreningens byggnader i englighet med det redovisningsregelverk som föreningen förhåller sig till. Dessa kostnader påverkar inte kassaflödet och således inte heller årsavgifterna eller föreningens möjlighet att finnansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har har under året slutfört övergången från K2 till K3 med en komponentplan med hjälp av Simpleko, vilket påverkar avskrivningarna.

### Förändringar i avtal

Simpleko övertog förvaltningsansvaret från tidigare förvaltare Hellström och Hjälm Revision AB fr.o.m 1 januari 2025.

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 2 072 669 | 1 863 585 | 1 605 632 | 1 923 689 |
| Resultat efter fin. poster | -1 106 196 | -708 486 | -973 281 | -1 164 121 |
| Soliditet (%) | 69 | 69 | 69 | 70 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 686 | 609 | 530 | 635 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,9 | 100 | 92 | 99 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 12 059 | 12 059 | 12 059 | 12 059 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 12 059 | 12 059 | 12 059 | 12 059 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 59 | 11 | -77 | -140 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 130 | 123 | 136 | 260 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 38 | 33 | 29 | 16 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 168 | 156 | 166 | 277 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,73 | 3,14 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 18,0 | 19,8 | 23 | 19 |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 394 424 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Förlusten för året beror främst på avskrivningar på föreningens byggnader i enlighet med det redovisningsregelverk som föreningen förhåller sig till. Dessa kostnader påverkar inte kassaflödet och således heller inte årsavgifterna eller föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 65 600 000 | - | - | 65 600 000 |
| Upplåtelseavgifter | 21 440 000 | - | - | 21 440 000 |
| Fond, yttre underhåll | 0 | - | - | 0 |
| Balanserat resultat | -1 489 664 | -708 488 | - | -2 198 152 |
| Årets resultat | -708 488 | 708 488 | -1 106 196 | -1 106 196 |
| **Eget kapital** | **84 841 848** | **0** | **-1 106 196** | **83 735 651** |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -2 198 152 |
| Årets resultat | -1 106 196 |
| **Totalt** | **-3 304 349** |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Balanseras i ny räkning | -3 304 349 |
| | **-3 304 349** |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 072 669 | 1 863 585 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **2 072 669** | **1 863 585** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6 | -742 388 | -652 632 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -145 504 | -142 023 |
| Personalkostnader | 8 | -75 301 | -59 495 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 217 760 | -741 732 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-2 180 953** | **-1 595 882** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **-108 284** | **267 703** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 71 | 1 045 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -997 983 | -977 236 |
| **Summa finansiella poster** | | **-997 912** | **-976 191** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-1 106 196** | **-708 488** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-1 106 196** | **-708 488** |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 10, 15 | 120 079 613 | 121 297 374 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **120 079 613** | **121 297 374** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **120 079 613** | **121 297 374** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 50 336 | 8 861 |
| Övriga fordringar | 11 | 1 579 | 1 966 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 151 452 | 99 693 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **203 367** | **110 520** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 323 495 | 286 847 |
| **Summa kassa och bank** | | **323 495** | **286 847** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **526 862** | **397 367** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **120 606 475** | **121 694 741** |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 87 040 000 | 87 040 000 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **87 040 000** | **87 040 000** |
| **Ansamlad förlust** | | | |
| Balanserat resultat | | -2 198 152 | -1 489 664 |
| Årets resultat | | -1 106 196 | -708 488 |
| **Summa ansamlad förlust** | | **-3 304 349** | **-2 198 152** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **83 735 651** | **84 841 848** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 15 | 23 743 000 | 0 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **23 743 000** | **0** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 12 785 000 | 36 528 000 |
| Leverantörsskulder | | 111 802 | 94 758 |
| Förskott från kunder | | 0 | 911 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 30 550 | 30 461 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 200 472 | 198 763 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **13 127 824** | **36 852 893** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **120 606 475** | **121 694 741** |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **-108 284** | **267 703** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 1 217 760 | 741 732 |
| | **1 109 476** | **1 009 435** |
| Erhållen ränta | 71 | 1 045 |
| Erlagd ränta | -1 008 164 | -983 500 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **101 383** | **26 980** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -92 847 | 254 988 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 28 112 | -285 463 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **36 648** | **-3 495** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 1 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **1** | **0** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **0** | **0** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **36 649** | **-3 495** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **286 847** | **290 342** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **323 495** | **286 847** |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fresta Terrassen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Stomme och grund | 75 år |
| Yttertak | 40 år |
| Fasader | 40 år |
| Fönster | 60 år |
| Stamledningar VA | 50 år |
| Styr & övervakning | 25 år |
| Ventilation | 30 år |
| El | 50 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 1 658 520 | 1 478 296 |
| Hyresintäkter, p-platser | 28 800 | 19 200 |
| El | 370 523 | 366 089 |
| Övriga intäkter | 14 826 | -0 |
| **Summa** | **2 072 669** | **1 863 585** |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Besiktning och service | 26 400 | 0 |
| Trädgårdsarbete | 700 | 0 |
| **Summa** | **27 100** | **0** |

## NOT 4, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Reparationer | 9 531 | 111 728 |
| Underhåll | 67 530 | 0 |
| **Summa** | **77 061** | **111 728** |

## NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsel | 394 424 | 373 547 |
| Vatten | 114 277 | 100 382 |
| Sophämtning | 74 977 | 66 975 |
| **Summa** | **583 679** | **540 904** |

## NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 54 548 | 53 152 |
| **Summa** | **54 548** | **53 152** |

## NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Övriga förvaltningskostnader | 66 739 | 19 837 |
| Förbrukningsmaterial | 1 263 | 1 383 |
| Revisionsarvoden | 24 375 | 25 000 |
| Ekonomisk förvaltning | 53 127 | 42 650 |
| **Summa** | **145 504** | **88 870** |

## NOT 8, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 57 300 | 46 431 |
| Sociala avgifter | 18 001 | 13 064 |
| **Summa** | **75 301** | **59 495** |

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 997 403 | 975 502 |
| Övriga räntekostnader | 580 | 1 734 |
| **Summa** | **997 983** | **977 236** |

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 123 518 000 | 123 518 000 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **123 517 999** | **123 518 000** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -2 220 626 | -1 478 884 |
| Årets avskrivning | -1 217 760 | -741 732 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-3 438 386** | **-2 220 626** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **120 079 613** | **121 297 374** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *49 527 553* | *49 527 553* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 40 568 000 | 40 568 000 |
| Taxeringsvärde mark | 22 044 000 | 22 044 000 |
| **Summa** | **62 612 000** | **62 612 000** |

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 109 | 104 |
| Övriga kortfristiga fordr | 1 470 | 0 |
| Moms | 0 | 1 862 |
| **Summa** | **1 579** | **1 966** |

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 88 819 | 49 857 |
| Försäkringspremier | 51 828 | 49 836 |
| Förvaltning | 10 805 | 0 |
| **Summa** | **151 452** | **99 693** |

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS-ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| SEB | 2028-02-28 | 2,90 % | 10 958 000 | 10 958 000 |
| SEB | 2026-02-28 | 2,75 % | 12 785 000 | 25 570 000 |
| SEB | 2027-02-28 | 2,81 % | 12 785 000 | 0 |
| **Summa** | | | **36 528 000** | **36 528 000** |
| Varav kortfristig del | | | 12 785 000 | 36 528 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 528 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| El | 54 148 | 49 857 |
| Utgiftsräntor | 5 714 | 15 895 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 140 610 | 133 011 |
| **Summa** | **200 472** | **198 763** |

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 36 528 000 | 36 528 000 |

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi höjer avgifterna fr.o.m 1 mars 2026 med 15% pga nya låneförhandlingar med banken.

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Upplands Väsby

Linda Kerstin Eva Gullberg
Ordförande

Hosai Azami
Styrelseledamot

Kristin Sydner Söder
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

S112-bykMe-Bylh-ZJyfl




# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
11.05.2026 20:58

**SENT BY OWNER:**
Digital Signering År • 11.05.2026 09:13

**DOCUMENT ID:**
Bylh-ZJyfl

**ENVELOPE ID:**
S112-bykMe-Bylh-ZJyfl

**DOCUMENT NAME:**
Brf Fresta Terrassen, 769637-7998 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

**SHA-512:**
f2826dca310fe1a790d49b7f55fe3b0c751d6c2eb3f20a55ee7121407911fb63096d0890a832efaf23ed7f9aff18365d09c6790f327a161544f55a2f1ae7383b

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

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| **1. Linda Kerstin Eva Gullberg** | **Signed** | **11.05.2026 20:31** | **eID** | **Swedish BankID** |
| gullberg.linda@gmail.com | Authenticated | 11.05.2026 15:20 | Low | IP: 90.130.60.185 |
| **2. HOSAI AZAMI** | **Signed** | **11.05.2026 20:31** | **eID** | **Swedish BankID** |
| Hosaiabidi@hotmail.com | Authenticated | 11.05.2026 20:31 | Low | IP: 46.252.5.185 |
| **3. KRISTIN SYDNER SÖDER** | **Signed** | **11.05.2026 20:31** | **eID** | **Swedish BankID** |
| kristin@sydner.se | Authenticated | 11.05.2026 20:30 | Low | IP: 95.193.68.21 |
| **4. Kerstin Elisabeth Hedberg** | **Signed** | **11.05.2026 20:58** | **eID** | **Swedish BankID** |
| kerstin.hedberg@finnhammars.se | Authenticated | 11.05.2026 20:57 | Low | IP: 185.183.147.196 |

* 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

FINNHAMMARS
AUKTORISERADE OCH GODKÄNDA REVISORER

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fresta Terrassen**
Org.nr 769637-7998

## Rapport om årsredovisningen

***Uttalanden***
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fresta Terrassen för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

***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


H1gJnW-kJfx-r1g3WZy1Gl

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 Bostadsrättsföreningen Fresta Terrassen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.


H1gJnW-kJfx-r1g3WZy1Gl

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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

_____

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor


H1gJnW-kJfx-r1g3WZy1Gl

SEALED BY Verified H1GJNW-KJFX-R1G3WZY1GL

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
11.05.2026 20:57

**SENT BY OWNER:**
Digital Signering År · 11.05.2026 09:13

**DOCUMENT ID:**
r1g3WZy1Gl

**ENVELOPE ID:**
H1gJnW-kJfx-r1g3WZy1Gl

**DOCUMENT NAME:**
Revisionsberättelse Brf Fresta Terassen 2025.pdf
3 pages

**SHA-512:**
25e6d1310e3e92566a1fb02b35b11096be8399a4cc0af8
37cd695296f44ebcd92abf6518f4e7cbdd093182ddf8178
41a722943203971c67643eb6860442a3101

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. **Kerstin Elisabeth Hedberg** | **Signed** | **11.05.2026 20:57** | **eID** | **Swedish BankID** |
| kerstin.hedberg@finnhammars.se | Authenticated | 11.05.2026 20:56 | Low | IP: 185.183.147.196 |

* 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

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

## 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