

2025

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening

Stadsterrassen 2



kontakt.upsala@hsb.se



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Stadsterrassen 2 med säte i Enköping org.nr. 769623-0601 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Centrum 20:4	2015-01-01	2015
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	194
8	garageplatser	108
1	Parkeringsplats för handikapp	0
2	Mc platser	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 851
Totalt 66 objekt		3 153

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 22 st 2 rok, 8 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Enköping Centrum GA:10	G:A		1 / 2	Innergård
Enköping Centrum GA:9	G:A		9 / 16	Garage

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Carola Eriksson	Ordförande
Clas Tannfors	Ledamot
Patrik Schön	Ledamot
Per Eriksson	Suppleant
Adam Rigo	Suppleant

De som står i tur på att avgå är Carola Eriksson och Per Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Clas Tannfors, Carola Eriksson och Patrik Schön.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt vald av föreningen , revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-20.
Garageplatserna ska under 2026 höjas med 5%.

- Årsavgiften för lokalen (Tandläkarhuset) höjdes till 1 100 kr/kvm/år från och med september 2025. En successiv avgiftshöjning planeras under perioden 2025–2028 enligt avtal.
- Nya stadgar antogs av föreningsstämman och registrerades hos Bolagsverket under året.

- Fasadreparationer utfördes på Källgatan samt terrasser med fasadsläpp. Kostnad: 34 463 kr inkl. moms. Därtill fuktmätning: 4 100 kr inkl. moms.
- Entrédörrarnas dörrbläck byttes ut, kostnad: 15 907 kr inkl. moms.
- Dörrstängare installerades i huset 23, kostnad: 38 199 kr inkl. moms.
- Hissbolag byttes till OTIS. Årskostnad: 15 487 kr inkl. moms.
- Fastighetsförsäkring flyttad till Folksam. Årskostnad: 39 411 kr inkl. moms. Medlemmar ansvarar själva för tilläggförsäkring.
- Kostnader för juridisk hjälp: 7 125 kr (avtalsskrivning) och 19 875kr inkl. moms (stadgeändringar).

Föreningens avtal

- HSB Boservice i Uppland AB – Ekonomisk förvaltning
- HSB Boservice i Uppland AB – Teknisk förvaltning
- E.ON – Elavtal, el och nät
- ENA Energi – Fjärrvärme
- OTIS - Hissar
- Telia – Bredband, tv och IP-telefoni
- Folksam – Fastighetsförsäkring

Ekonomi

Föreningens resultat för räkenskapsåret uppvisar ett underskott på -310 tkr. Styrelsen arbetar aktivt med föreningens ekonomiska planering och har beslutat att föreningens fastighetslån ska ses över och omförhandlas för att optimera villkor och kostnader utifrån rådande ekonomiskt läge vid omförhandling.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 10 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	167	191	102	52	56
Skuldsättning, kr/kvm	11 892	11 871	12 603	12 704	12 804
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 102	13 366	13 461	13 569	13 677
Räntekänslighet, %	14	14	16	19	19
Energikostnad, kr/kvm	202	195	187	201	187
Årsavgifter, kr/kvm	962	964	859	716	716
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	88	89	90
Totala intäkter, kr/kvm	1 006	1 038	912	749	748
Nettoomsättning, tkr	3 151	3 160	2 775	2 280	2 278
Resultat efter finansiella poster, tkr	-433	-310	-760	-791	-727
Soliditet, %	64	63	63	63	64

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader och avskrivningar. Avskrivningar är dock inte likviditetspåverkande.

Trots årets negativa resultat avslutar föreningen året med ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten med 500 tkr.

För att föreningen ska kunna fortsätta finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7% fr.o.m. 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	72 044 143	0	0	72 044 143
Underhållsfond, kr	1 653 257	0	515 000	2 168 257
S:a bundet eget kapital, kr	73 697 400	0	515 000	74 212 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 392 406	-309 914	-515 000	-7 217 320
Årets resultat, kr	-309 914	309 914	-432 950	-432 950
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 702 320	0	-947 950	-7 650 270
S:a eget kapital, kr	66 995 080	0	-432 950	66 562 130

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 515 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 217 320
Årets resultat, kr	-432 950
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 650 270

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-515 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	42 530
Balanseras i ny räkning, kr	-8 122 740

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 150 940	3 159 673
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 277	0
Summa Rörelseintäkter		3 159 217	3 159 673
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 396 378	-1 328 378
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 434	-45 238
Personalkostnader	Not 6	-143 386	-122 299
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-914 331	-922 905
Summa Rörelsekostnader		-2 535 528	-2 418 820
Rörelseresultat		623 688	740 852
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 943	42 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 086 581	-1 093 074
Summa Finansiella poster		-1 056 638	-1 050 767
Resultat efter finansiella poster		-432 950	-309 914
Resultat före skatt		-432 950	-309 914
Årets resultat		-432 950	-309 914

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	102 486 651	103 375 720
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	75 785	101 047
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		102 562 436	103 476 767
Summa Anläggningstillgångar		102 562 436	103 476 767

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 470	3 207
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	554 109	826 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	71 117	41 900
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		626 695	871 828
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 433 847	1 413 625
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 433 847	1 413 625
Summa Omsättningstillgångar		2 060 542	2 285 453
Summa Tillgångar		104 622 978	105 762 220

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 044 143	72 044 143
Fond för yttre underhåll		2 168 257	1 653 257
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		74 212 400	73 697 400
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 217 320	-6 392 406
Årets resultat		-432 950	-309 914
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-7 650 270	-6 702 321
Summa Eget kapital		66 562 130	66 995 079

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	37 353 786	38 106 114
Leverantörsskulder		58 739	70 531
Skatteskulder		41 375	40 095
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	107 947	55 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	499 001	495 201
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		38 060 849	38 767 141
Summa Skulder		38 060 849	38 767 141
Summa Eget kapital och skulder		104 622 978	105 762 220



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	623 688	740 852
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	914 331	922 905
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	914 331	922 905
Erhållen ränta	20 517	42 307
Erlagd ränta	-1 096 103	-1 141 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	462 433	564 116
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-18 250	18 004
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	55 558	-128 022
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	37 308	-110 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	499 741	454 098
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-126 308
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-126 308
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-752 328	-271 358
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-752 328	-271 358
Årets kassaflöde	-252 587	56 432
Likvida medel vid årets början	2 238 695	2 182 263
Likvida medel vid årets slut	1 986 108	2 238 695

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 742 960	2 742 960
	Hyror lokaler	192 580	179 352
	Hyror garage och parkeringsplatser	86 490	76 560
	Hyror förbrukningsbaserad	0	4 861
	Övriga primära intäkter	140 160	157 440
	Summa Bruttoomsättning	3 162 190	3 161 173
	Hyresbortfall	-11 250	-1 500
	Summa	-11 250	-1 500
	Summa Nettoomsättning	3 150 940	3 159 673

I årsavgifterna ingår el, värma, vatten och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	8 277	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 277	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-266 643	-288 110
	Snö och halk-bekämpning	-5 924	-11 033
	Reparationer	-109 512	-57 642
	Planerat underhåll	-42 530	0
	El	-142 109	-131 763
	Uppvärmning	-316 514	-337 263
	Vatten	-174 723	-156 822
	Sophämtning	-86 616	-94 864
	Fastighetsförsäkring	-39 622	-39 364
	Kabel-TV och bredband	-191 125	-191 738
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-21 060	-19 780
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 396 378	-1 328 378
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-7 896
	Administrationskostnader	-15 874	-261
	Extern revision	-17 030	-15 420
	Föreningsverksamhet	-3 595	-5 130
	Övriga förvaltningskostnader	-44 935	-16 531
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-81 434	-45 238

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-111 555	-95 785
	Övriga arvoden	0	-1 500
	Sociala avgifter	-31 831	-23 780
	Övriga personalkostnader	0	-1 234
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-143 386	-122 299
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 085 210	-1 091 784
	Övriga räntekostnader	-1 371	-1 290
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 086 581	-1 093 074
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 906 906	88 906 906
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 137 237	23 137 237
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	112 044 143	112 044 143
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 668 423	-7 779 354
	Årets avskrivningar	-889 069	-889 069
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 557 492	-8 668 423
	<i>Utgående redovisat värde</i>	102 486 651	103 375 720
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 734 000	1 582 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 800 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	372 000	396 000
	<i>Summa</i>	63 906 000	60 378 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	57 000 000	57 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	57 000 000	57 000 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	169 179	42 871
	Årets investeringar	0	126 308
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	169 179	169 179
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-68 132	-34 296
	Årets avskrivningar	-25 262	-33 836
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-93 394	-68 132
	<i>Utgående redovisat värde</i>	75 785	101 047
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	552 261	825 070
	Övriga fordringar	1 847	1 651
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	554 109	826 721
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	10 046
	Upplupna ränteintäkter	9 426	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 691	31 854
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	71 117	41 900

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,59%	2026-01-28	11 690 644	237 480
Swedbank	2,56%	2026-01-28	6 842 223	140 000
Swedbank	2,45%	2026-03-28	6 807 223	140 000
Swedbank	2,56%	2026-01-28	5 031 473	289 000
Swedbank	2,56%	2026-01-28	6 982 223	0
			37 353 786	806 480

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	37 353 786
Kortfristig del	37 353 786
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	806 480
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 225 920
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,55%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,59%	2026-01-28	11 690 644	237 480
Swedbank	2,56%	2026-01-28	6 842 223	140 000
Swedbank	2,45%	2026-03-28	6 807 223	140 000
Swedbank	2,56%	2026-01-28	5 031 473	289 000
Swedbank	2,56%	2026-01-28	6 982 223	0
			37 353 786	806 480

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	37 353 786
Kortfristig del	37 353 786

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	500	500
	Momsskuld	0	5 725
	Källskatt	65 294	45 768
	Avtalsplacerade inbetalningar	42 153	3 207
	<i>Summa Övriga skulder</i>	107 947	55 200
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	251 449	229 238
	Upplupna räntekostnader	141 009	150 531
	Övriga upplupna kostnader	106 543	115 432
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	499 001	495 201

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-27

Enköping, datum enligt digital signering

Carola Eriksson
Clas Tannfors
Patrik Schön

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stadsterrassen 2, org.nr. 769623-0601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stadsterrassen 2 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 31 december 2025 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.

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 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stadsterrassen 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Stadsterrassen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572520969**

Carola Eriksson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 07:05:47



Clas Tannfors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 20:14:44



Patrik Schön

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:37:42



Niclas Wärenfeldt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:01:25



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Stadsterrassen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572950926**

Niclas Wärenfeldt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:59:53



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.