

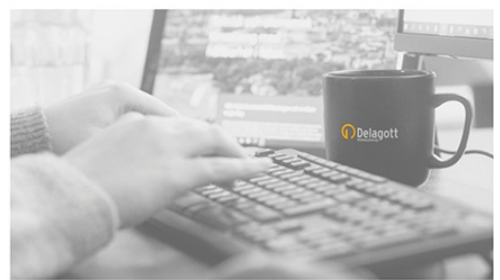
Brf Terrassgården Lund

Org.nr: 769636-4178

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Styrelsen för Brf Terrassgården Lund, organisationsnummer 769636-4178, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har upprättat en långsiktig underhållsplan som omfattar en tidsperiod om 50 år och syftar till att säkerställa en god planering av fastighetens framtida underhållsbehov.

Föreningens säte är i Lund kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-06-20.

Ekonomisk plan registrerades år 2024-09-18.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-05-07.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2022-09-14.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Syd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-28.

Styrelse

Ordförande	Jerker Forss
Ledamot	Monica Barrnäs
Ledamot	Marc-Kilian Dullin
Ledamot	Edward Thomas O'Dell
Ledamot	Patiphan Phuphanthong
Ledamot	Simon Valfridsson
Suppleant	Clara Leijon
Suppleant	Per-Håkan Ljungström

Revisor

Auktoriserad revisor Emilia Modica

Information om fastigheten

Punktbebyggelse

Fastighetsbeteckning: Lund Pyriten 1

Föreningens adresser:

Turmalingatan 1A - 1 E, 224 88 Lund

Förvaltning

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Värme	Kraftringen Nät AB
Elnät	Kraftringen Nät AB
El	Switch Nordic Green AB
Vatten	VA Syd

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-09-11
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	31	1 871.1
3 rok	19	1 567.6
4 rok	4	389.2
5 rok	2	241.8
Summa	56	4 069.7

Totalt antal bostadslägenheter: 56

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
Förråd	11	48.4
Totalyta (m²):		4 118

Garage

	Antal platser
	54

P-platser

	Antal platser
	1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2025 tillträdde en ny styrelse i föreningen.

Under året har föreningen investerat i installation av laddningspunkter till bilar a 22kw på samtliga uthyrningsplatser i garaget. Investeringen är självfinansierad över en tidsplan på 5 år. Det har även investerats i ny ytterbelysning för att täcka upp söderläget vid garageinfarterna.

Medlemsinformation

52 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 6 överlåtelser skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

12 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 60 .

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 218	829	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 986	- 775	- 4	- 2
Balansomslutning	273 525	357 815	49	53
Soliditet ¹ , %	76	59	- 12	- 3
Räntekänslighet, %	21	0	0	0
Skuld/kvm bostadsrättsyta	15 646	0	0	0
Skuld/kvm totalyta	15 464	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta	197	65	0	0
Sparande/kvm totalyta	198	-57	0	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	752	186	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73	91	0	0

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nettoomsättningens variation mellan åren överstiger 30 %, vilket huvudsakligen beror på inflyttning under året. Sådana avvikelser är vanliga i nybildade föreningar under uppstartsfasen.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025, vilket huvudsakligen är hänförligt till räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Exklusive avskrivningar redovisar föreningen ett positivt resultat om cirka 785 tkr, vilket kan ses som ett tecken på en i huvudsak balanserad ekonomi och en stabil löpande verksamhet.

Räntekostnaderna för året uppgår till cirka 2 007 tkr. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig kostnad som speglar tillgångarnas årliga värdeminskning och påverkar inte föreningens likvida medel.

Styrelsen följer utvecklingen noggrant och har, i syfte att långsiktigt stärka föreningens ekonomi, beslutat att genomföra en avgiftshöjning under 2026. Åtgärden syftar till att möta framtida kostnadsökningar, såsom ränteutveckling, driftkostnader och inflation, samt säkerställa en stabil och hållbar ekonomi över tid.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	210 590 000	- 6 132	- 774 526	209 809 342
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning		- 774 526	774 526	0
Årets resultat			- 1 985 662	- 1 985 662
Belopp vid årets utgång	210 590 000	- 780 658	- 1 985 662	207 823 680

Inga justeringar har gjorts av de ingående balanserna.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 780 658
Årets resultat	- 1 985 662
Totalt	- 2 766 320

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 2 766 320
Totalt	- 2 766 320

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 218 083	828 553
Summa rörelseintäkter		4 218 083	828 553
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 257 188	-340 563
Administration och förvaltning	4	-254 539	-229 833
Avskrivningar		-2 770 590	-540 557
Summa rörelsekostnader		-4 282 317	-1 110 953
RÖELSERESULTAT		-64 234	-282 400
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80 424	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		5 842	-2 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 007 694	-489 205
Summa finansiella poster		-1 921 428	-492 126
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 985 662	-774 526
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 985 662	-774 526
ÅRETS RESULTAT		-1 985 662	-774 526

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	271 331 360	273 749 444
Summa materiella anläggningstillgångar		271 331 360	273 749 444
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	0	44 208
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	44 208
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		271 331 360	273 793 652
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		220 563	331 835
Övriga fordringar		285 436	79 397 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		935 009	74 500
Summa kortfristiga fordringar		1 441 008	79 803 835
Kassa och bank			
Kassa och bank		752 597	4 217 014
Summa kassa och bank		752 597	4 217 014
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 193 605	84 020 849
SUMMA TILLGÅNGAR		273 524 965	357 814 501

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		210 590 000	210 590 000
Summa bundet eget kapital		210 590 000	210 590 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-780 658	-6 132
Årets resultat		-1 985 662	-774 526
Summa fritt eget kapital		-2 766 320	-780 658
SUMMA EGET KAPITAL		207 823 680	209 809 342
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	63 040 000	0
Summa långfristiga skulder		63 040 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		63 040 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	640 000	0
Leverantörsskulder		1 093 665	251 657
Skatteskulder		4 130	0
Övriga skulder	8	1	147 342 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		923 489	411 167
Summa kortfristiga skulder		2 661 285	148 005 159
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 661 285	148 005 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		273 524 965	357 814 501

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-64 233	-282 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 770 590	540 557
Summa	2 706 357	258 157
Erhållen ränta	80 424	0
Erlagd ränta	-2 007 694	-489 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	779 086	-231 048
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	78 644 996	-79 803 535
Förändring av rörelseskulder	-146 215 994	148 005 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-66 791 912	67 970 575
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering materiella anläggningstillgångar	-780 012	-274 290 000
Erhållna investeringsbidrag	427 506	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-352 506	-274 290 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		-55 051
Inbetalning insatser		210 589 700
Upptagande av lån	64 000 000	
Amortering av lån	-320 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	63 680 000	210 534 649
Årets kassaflöde	-3 464 418	4 215 224
Likvida medel vid årets början	4 217 014	1 790
Likvida medel vid årets slut	752 596	4 217 014

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avskrivning av byggnadens värde påbörjas i oktober 2024.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång Nyttjandeperiod (år)

Stomme/stomkomplettering	120
Värme, sanitet (VS)	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	60
Transport (hiss)	25
Rest	120
Laddstolpar	10

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	3 061 787	756 675
Hysesintäkter		
Lokaler	51 237	0
Förråd	61 200	7 884
Garage och p-platser	914 729	64 000
	1 027 165	71 884
Övriga intäkter		
Debiterade vattenkostnader	28 727	0
Debiterade elkostnader	100 413	0
Öresutjämning	-10	-4
	129 130	-5
Totalt nettoomsättning	4 218 083	828 553

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	500 463	128 429
Uppvärmning	45 280	108 887
Vatten och avlopp	137 816	22 900
Sophämtning	83 406	8 747
	766 965	268 963
Funktionell anläggningservice		
Brandskydd	130 440	0
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	86 875	21 719
Fastighetsstäd	65 000	16 250
Snöröjning/sandning	8 936	4 075
	160 811	42 044
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	88 833	0
Fastighetsavgift/fastighetskatt	4 130	0
Övriga driftkostnader	20 997	10 337
	113 959	10 337
Reparationer		
Reparationer	52 769	19 219
Underhåll		
Underhåll	32 243	0
Totalt operativ drift och underhåll	1 257 188	340 563

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	81 750	20 438
Extra ekonomisk förvaltning	1 875	0
	83 625	20 438
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	61 850	129 607
Revision		
Revisionsarvode	117 745	0
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	5 236	1 691
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	20 400	28 022
Konsultarvode	-61 073	34 866
Bankkostnader	5 255	1 711
Övriga administrativa kostnader	248	0
Övriga kostnader	21 253	13 499
	-13 917	78 098
Totalt administration och förvaltning	254 539	229 833

Not 5. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	216 222 807	216 222 807
Anskaffningsvärde mark	58 067 194	58 067 194
Anskaffningsvärde standardförbättringar	352 506	0
Utgående anskaffningsvärden	274 642 507	274 290 001
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 540 557	- 0
Årets avskrivningar	- 2 770 590	- 540 557
Utgående avskrivningar	-3 311 147	-540 557
Utgående redovisat värde	271 331 360	273 749 444
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	101 311 000	104 701 000
Taxeringsvärde mark	19 302 000	28 121 600
	120 613 000	132 822 600
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	120 200 000	101 000 000
Lokaler	413 000	3 701 000
	120 613 000	104 701 000

Not 6. Andelar i koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	50 050	50 050
Försäljningar/utrangeringar	- 50 050	- 0
Utgående anskaffningsvärden	0	50 050
Akkumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	- 5 842	- 2 921
Återförda nedskrivningar	5 842	0
Årets nedskrivningar	- 0	- 2 921
Utgående nedskrivningar	0	-5 842
Utgående redovisat värde	0	44 208

Under räkenskapsåret har föreningen uttrangerat andelar i koncernföretag. Tillgångens anskaffningsvärde uppgick till 50 tkr. Tidigare redovisade nedskrivningar om 6 tkr har återförts i samband med utrangeringen. Efter genomförd utrangering uppgår det redovisade värdet till 0 kr.

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Ålandsbanken 2311 52 232 67	2029-12-30	3,0240 %	63 680 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			63 680 000	0
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-640 000	0
			63 040 000	0

Av föreningens långfristiga skulder förfaller 60 480 000 kr till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 8. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	179 200 000	1 729 580
Summa:	179 200 000	1 729 580

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning under 2026 för att stärka föreningens ekonomi och möta ökade kostnader.

Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-05

Jerker Forss
Ordförande

Monica Barrnäs

Marc-Kilian Dullin

Edward Thomas O'Dell

Patiphan Phuphanthong

Simon Valfridsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Forvis Mazars i Sverige

Emilia Modica
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 19:42

SENT BY OWNER:

Albert Zetterberg · 07.05.2026 13:37

DOCUMENT ID:

S1gqPKI9RZx

ENVELOPE ID:

rkqwFxcRZI-S1gqPKI9RZx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf TerrassGården Lund.pdf

17 pages

SHA-512:

6f0297429791ff85b51b2ece0ae4ee94710a888d5d6a5d
a8636469e5e3bedb5a83cc6e9c892265e42d2de76267c
2eb76417018216625bcf340bdd40a8a9e7bf0

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
THOMAS O'DELL tomedwardodelliii@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 13:52 07.05.2026 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/09/30) IP: 87.227.68.155
Inger Kerstin Monica Barrnäs Lunds.jujutsuskola@telia.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:10 07.05.2026 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/01/13) IP: 94.191.153.143
SIMON VALFRIDSSON palle1499@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 16:41 07.05.2026 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/01/28) IP: 90.233.194.49
Carl Jerker Forss jerker.forss@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 04:53 08.05.2026 04:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/06) IP: 212.181.209.98
PATIPHAN PHUPHANTHONG eff98@live.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 09:34 07.05.2026 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/11/15) IP: 104.28.31.63
MARC-KILIAN DULLIN marckiliandullin@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 17:27 10.05.2026 13:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/05/17) IP: 90.230.30.171
EMILIA MODICA emilia.modica@mazars.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 19:42 11.05.2026 19:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/14) IP: 217.16.197.190

* 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