

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Bjäreterrassen 2**

769625-3801

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Bjäreterrassen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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**

### **Föreningen**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlemsrätt i föreningen på grund av upplåtelse utan tidsbegränsning kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-17 på Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

### ***Fastigheterna***

Föreningens bostadshus på fastigheterna Båstad Varan 9:59 till 9:61 och Båstad Varan 9:65 till 9:93 byggdes år 2017 och har värdeår 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 310 kvm varav 5 310 kvm utgör bostadsyta och 0 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 21 434 kvm. Marken till fastigheterna innehas med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Moderna Försäkringar, försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg

Föreningen har sitt säte i Båstad.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under 2025 påbörjades en fusion genom absorption innebärande att Brf Bjäreterrassen går upp i Brf Bjäreterrassen 2 (769625-3801) genom att Brf Bjäreterrassen 2 tar över Brf Bjäreterrassens tillgångar och skulder. Fusionen registrerades hos bolagsverket som avslutad och föreningen upplöst den 2026-01-09.

## Medlemsinformation

Fastigheten består av 59 st medlemsbostäder. Antal medlemmar var vid årets början 92 st och vid årets slut 93 st

## Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammanställning:

Björn Aronsson  
Christine Ahnström  
Anders Bengtsson  
Björn Roslund  
Lars Fredius  
Hanna Brenner  
Isabella Bjerke  
Robert Marsland (Suppleant)

Auktoriserad revisor har varit Sandra Törnblad på Dillon AB.

Ordinarie föreningstämma hölls den 2025-06-24.  
Föreningen har inte haft några anställda under året.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheterna är 165 070 000 kr varav 50 225 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året höjts till 4 072 kr i månaden.

## Skatter och avgifter

Då fastigheterna huvudsakligen består av nyproducerade bostadshus föreligger endast en mycket låg fastighetsskatt avseende fastigheten Varan 9:74.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 846	2 527	2 682	2 141
Resultat efter finansiella poster	-1 450	-2 095	-1 719	-1 498
Soliditet (%)	79,3	79,5	79,5	79,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	536	476	505	403
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 958	8 039	8 121	8 154
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 958	8 039	8 121	8 154
Sparande per kvm (kr/kvm)	-2	-124	-54	-12
Räntekänslighet (%)	14,8	16,9	16,1	20,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	53	54	47	94
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,9	98,7	98,3	99,5

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	175 590 000	1 556 185	-8 271 571	-2 095 459	<b>166 779 155</b>
Disposition av föregående års resultat:			-2 095 459	2 095 459	<b>0</b>
Reservering yttre fond		226 037	-226 037		<b>0</b>
Årets resultat				-1 450 376	<b>-1 450 376</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>175 590 000</b>	<b>1 782 222</b>	<b>-10 593 067</b>	<b>-1 450 376</b>	<b>165 328 779</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 593 068
årets förlust	-1 450 376
	<b>-12 043 444</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	226 037
i ny räkning överföres	-12 269 481
	<b>-12 043 444</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		2 846 028	2 526 664
Övriga rörelseintäkter		30 380	33 114
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 876 408</b>	<b>2 559 778</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	1	-1 232 593	-1 259 768
Övriga externa kostnader	2	-168 243	-173 569
Personalkostnader		-125 942	-38 084
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 437 404	-1 434 396
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 964 182</b>	<b>-2 905 817</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-87 774</b>	<b>-346 039</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	34 960
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 362 605	-1 784 380
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 362 602</b>	<b>-1 749 420</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 450 376</b>	<b>-2 095 459</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 450 376</b>	<b>-2 095 459</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 450 376</b>	<b>-2 095 459</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	206 705 520	208 137 130
Inventarier, verktyg och installationer	4	20 390	26 184
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>206 725 910</b>	<b>208 163 314</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>206 725 910</b>	<b>208 163 314</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		369 780	56 468
Övriga Fordringar		600 001	620 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 497	59 423
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 032 278</b>	<b>736 092</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		727 173	905 157
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>727 173</b>	<b>905 157</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 759 451</b>	<b>1 641 249</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>208 485 361</b>	<b>209 804 563</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		175 590 000	175 590 000
Fond för yttre underhåll		1 782 222	1 556 185
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>177 372 222</b>	<b>177 146 185</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-10 593 068	-8 271 572
Årets resultat		-1 450 376	-2 095 459
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 043 444</b>	<b>-10 367 031</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>165 328 778</b>	<b>166 779 154</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6		
	5	0	14 373 333
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>14 373 333</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5		
		42 257 600	28 315 467
Förskott från kunder		41 250	16 304
Leverantörsskulder		136 518	76 249
Skatteskulder		116	96
Övriga skulder		18 761	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		702 338	243 932
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 156 583</b>	<b>28 652 076</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>208 485 361</b>	<b>209 804 563</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 450 376	-2 095 459
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 437 404	1 434 396
Förändring av skatteskuld fordran		-9	-789
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-12 981</b>	<b>-661 852</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-313 312	258 881
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 074	-16 589
Förändring av leverantörsskulder		85 215	-50 507
Förändring av kortfristiga skulder		497 368	-55 289
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>253 216</b>	<b>-525 356</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-28 970
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-28 970</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-431 200	-431 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-431 200</b>	<b>-431 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-177 984</b>	<b>-985 526</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		905 157	1 890 683
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>727 173</b>	<b>905 157</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt (BFNAR 2023:1)

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 1 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel Häck & Bevattning	46 161	46 700
Fastighetsskötsel Gräs	53 309	37 683
Fastighetsskötsel Grusgångar & Träd	64 268	78 022
Fastighetsskötsel Orangeri årsoffert	5 210	34 954
Fastighetsskötsel Pool	228 341	208 340
Fastighetsskötsel Miljörum/Soprum	18 075	5 929
Fastighetsskötsel Tennis	30 549	11 414
Övrig Fastighetsskötsel	278 996	296 386
Fastighetsel	60 252	59 989
Städning och renhållning	97 065	119 981
Vatten o avlopp	222 937	225 158
Försäkring	123 147	110 647
Övriga kostnader	4 283	24 565
	<b>1 232 593</b>	<b>1 259 768</b>

### Not 2 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	108 665	121 473
Ersättningar till revisor	20 250	14 375
Övriga kostnader	39 328	37 721
	<b>168 243</b>	<b>173 569</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	219 590 000	219 590 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>219 590 000</b>	<b>219 590 000</b>
Ingående avskrivningar	-11 452 870	-10 021 260
Årets avskrivningar	-1 431 610	-1 431 610
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 884 480</b>	<b>-11 452 870</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>206 705 520</b>	<b>208 137 130</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 970	
Inköp		28 970
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 970</b>	<b>28 970</b>
Ingående avskrivningar	-2 786	
Årets avskrivningar	-5 794	-2 786
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 580</b>	<b>-2 786</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 390</b>	<b>26 184</b>

### Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 42 257 600 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	14 373 333
	<b>0</b>	<b>14 373 333</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		431 200
Övriga skulder till kreditinstitut	42 257 600	27 884 267
	<b>42 257 600</b>	<b>28 315 467</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	40 532 800
	<b>0</b>	<b>40 532 800</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	95 000 000	95 000 000
	<b>95 000 000</b>	<b>95 000 000</b>

### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samband med fusionen mellan Brf Bjäreterrassen och Brf Bjäreterrassen 2 har NSVA vid utredning funnit att debiteringen för VA-kostnader inte varit korrekt. NSVA har korrigerat den enligt NSVA felaktiga debiteringen och skickat retroaktiva betalningskrav till föreningen. För den ena föreningen blev korrigeringen en lägre kostnad och för den andra föreningen en väsentligt mycket högre kostnad. Nettoeffekten rör sig om ca 3 mkr. Brf Bjäreterrassen 2 har bestridit den retroaktiva debiteringen med hänvisning dels till att det inte anses vara skäligt att retroaktivt debitera avgifter och förbrukning upp till 9 år tillbaka i tiden samt dels att det finns felaktigheter i debiteringsgrunderna. Föreningen har därtill den 1: a september 2021 varit i kontakt med NSVA och ifrågasatt fakturornas belopp i förhållande till föreningarnas storlek, något NSVA vid den tidpunkten menade var korrekta. Ärendet är per dagen för denna årsredovisning inte slutligt avgjort. För att ta höjd för en eventuell högre VA kostnad framöver så har föreningen beslutat att höja månadsavgiften från och med kvartal 3, 2026, med 13%.

### Not 9 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	3 000 000	0
	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 10 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Anna Eriksson Gombasky, Ludvig & Co

Årsredovisningen beslutades 2026-06-11

Torekov

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Aronsson  
Ordförande

Anders Bengtsson  
Ledamöter

Hanna Brenner  
Ledamöter

Isabella Bjerke  
Ledamöter

Björn Roslund  
Ledamöter

Lars Fredius  
Ledamöter

Christine Ahnström  
Ledamöter

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Dillon AB

Sandra Törnblad  
Auktoriserad revisor