Bostadsrättsföreningen Terassen i Steninge Slottsby

Org.nr: 769640-3430

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

SkcVSjNpZI-S1cEBj46-x

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Terassen i Steninge Slottsby, organisationsnummer 769640-3430, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Sigtuna

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021.
Ekonomisk plan registrerades år 2022.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021.

Beskattning
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.

Styrelse

Ordförande	Daniel Andersson Castellanos
Ledamot	Alexander Acar
Ledamot	Mathias Haddad
Ledamot	Stina Hedell
Suppleant	Stefan Ryman
Suppleant	John Broman

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Nuvarande styrelse tog över styret i juli 2025 efter årsstämman som hölls i juli samma år. Styrelsen har genomfört 8st ordinarie styrelsemöten plus årsstämman under 2025.

I slutet av 2025 så meddelade Mirza att han var tvungen att avgå. Styrelsen beslutade då att inte hålla en extra stämma för att välja in en ersättare utan vid behov kalla in en suppleant då det krävs.

Revisor

Auktoriserad revisor	Sofia Gunnarsson
	Allians revision & redovisning

Valberedning
Valberedningen har bestått av Rikard Wallin och Malin Granlund.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se

Information om fastigheten
Fastighetsbeteckning: Steninge 1:121, Steninge 1:124

Försäkring
Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Underhållsplan
Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2026-01-08.

Byggnadsår och ytor
Nybyggnadsår: 2022

Totalyta (m²): **1 888**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
6 rok	16
Summa	**16**

Totalt antal bostadslägenheter: **16**

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I månadsskiftet maj juni så genomfördes 2års besiktningen av BRF:ens fastigheter, invändigt och utvändigt inkl tomterna. Åtgärderna är utförda av byggherrens entreprenörer.

Styrelsen har under hösten 2025 även tagit in en entreprenör som har upprättat en långsiktig underhållsplan.

Styrelsen har beslutat att låta respektive ägare få möjlighet att installera luftkonditionering utifrån styrelsen riktlinjer.

Ekonomi
I februari 2025 så gick bindningstiden för ett av lånen ut och har nu rörlig ränta. Lånet ligger hos EKO banken.

Styrelsen beslutade under hösten 2025 att sänka avgiften med 300kr per månad och i stället införa en vattenavgift på 550kr per månad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Underhållsplanen uppdaterades 2026-01-08.

Medlemsinformation

29 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 1 överlåtelser skett.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
2 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 29

29 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 037	1 029	938	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 627	- 570	- 465	- 2
Föreningen %				
Soliditet[1], %	77	77	77	15
Räntekänslighet	17.8	18.3	17.9	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	91	100	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	549	537	552	0
Skuldsättning / kvm totalyta	9 764	9 812	9 859	28 493
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 764	9 812	9 859	28 493
Energikostnad / kvm	51	45	36	0
Sparande / kvm	68	10	93	1

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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.

Nettoomsättning (tkr): Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr): Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%): Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

SkcVSjNpZI-S1cEBj46-x

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 175 000	- 467 588	- 569 519	**63 137 893**
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning		- 569 519	569 519	**0**
Årets resultat			- 627 374	**- 627 374**
Belopp vid årets utgång	**64 175 000**	**- 1 037 107**	**- 627 374**	**62 510 519**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	- 1 037 107
Årets resultat	- 627 374
Totalt	**- 1 664 481**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	- 1 664 481
Totalt	**- 1 664 481**

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag avskrivningar och räntekostnader som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	1 036 540	1 029 274
Övriga rörelseintäkter		71 848	94 470
Summa rörelseintäkter		**1 108 388**	**1 123 744**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*3*	-267 701	-191 879
Administration och förvaltning	*4*	-79 483	-84 149
Personalkostnader	*5*	-19 713	0
Avskrivningar		-640 020	-640 020
Summa rörelsekostnader		**-1 006 917**	**-916 048**
RÖRELSERESULTAT		**101 471**	**207 696**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 115	3 766
Räntekostnader och liknande resultatposter		-729 960	-780 981
Summa finansiella poster		**-728 845**	**-777 215**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-627 374**	**-569 519**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-627 374**	**-569 519**
ÅRETS RESULTAT		**-627 374**	**-569 519**

SkcVSjNpZI-S1cEBj46-x

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6 , 7*	80 749 940	81 389 960
Summa materiella anläggningstillgångar		**80 749 940**	**81 389 960**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**80 749 940**	**81 389 960**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*8*	44 283	31 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 663	35 066
Kundfordringar		187 962	184 896
Summa kortfristiga fordringar		**272 908**	**251 207**
Kassa och bank			
Kassa och bank		194 979	331 596
Summa kassa och bank		**194 979**	**331 596**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**467 887**	**582 803**
SUMMA TILLGÅNGAR		**81 217 827**	**81 972 763**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		64 175 000	64 175 000
Summa bundet eget kapital		**64 175 000**	**64 175 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 037 107	-467 588
Årets resultat		-627 374	-569 519
Summa fritt eget kapital		**-1 664 481**	**-1 037 107**
SUMMA EGET KAPITAL		**62 510 519**	**63 137 893**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	18 435 170	18 524 242
Summa långfristiga skulder		**18 435 170**	**18 524 242**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**18 435 170**	**18 524 242**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		0	53 649
Övriga skulder		3 686	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		268 452	256 979
Summa kortfristiga skulder		**272 138**	**310 628**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**272 138**	**310 628**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**81 217 827**	**81 972 763**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		101 470	207 696
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		640 020	640 020
Summa		**741 490**	**847 716**
Erhållen ränta		1 115	3 766
Erlagd ränta		-729 960	-780 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**12 646**	**70 501**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-21 700	-54 911
Ökning av rörelseskulder		-38 490	18 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-47 544**	**33 791**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder		-89 702	-89 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-89 702**	**-89 068**
Årets kassaflöde		**-137 246**	**-55 277**
Likvida medel vid årets början		**331 596**	**386 874**
Likvida medel vid årets slut		**194 980**	**331 596**

SkcVSjNpZI-S1cEBj46-x

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnad	100

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 007 377	1 013 717
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 646	15 206
Debiterade vattenkostnader	26 400	0
Övriga intäkter	117	351
	29 163	**15 557**
Totalt nettoomsättning	**1 036 540**	**1 029 274**

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Vatten och avlopp	95 982	85 007
Övriga driftkostnader		
Försäkring	33 489	30 802
Reparationer		
Reparationer	22 248	33 500
Underhåll		
Underhåll	115 982	42 570
Totalt operativ drift och underhåll	**267 701**	**191 879**

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	40 832	38 063
Extra ekonomisk förvaltning	4 829	10 252
	45 661	**48 315**
Revision		
Revisionsarvode	27 847	28 531
Övriga kostnader		
Konsultarvode	0	788
Bankkostnader	4 375	6 515
Övriga kostnader	1 600	0
	5 975	**7 303**
Totalt administration och förvaltning	**79 483**	**84 149**

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	15 000	0
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	4 713	0
Totalt personalkostnader	**19 713**	**0**

Not 6. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
Summa:	**56 000 000**	**56 000 000**

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	64 002 000	64 002 000
Anskaffningsvärde mark	18 668 000	18 668 000
Utgående anskaffningsvärden	**82 670 000**	**82 670 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 280 040	- 640 020
Årets avskrivningar	- 640 020	- 640 020
Utgående avskrivningar	**-1 920 060**	**-1 280 040**
Utgående redovisat värde	**80 749 940**	**81 389 960**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	43 808 000	32 880 000
Taxeringsvärde mark	18 400 000	15 744 000
	62 208 000	**48 624 000**

Not 8. Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto ABRF	43 827	31 245
Skattekonto	456	0
Summa	**44 283**	**31 245**

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Solifast	2027-02-15	4,02 %	10 511 820	10 560 704
Ekobanken		3,60 %	6 449 236	6 481 948
Ekobanken	2028-01-24	4,10 %	1 474 114	1 481 590
Summa skulder till kreditinstitut			**18 435 170**	**18 524 242**

Underskrifter

Sigtuna enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-13

Daniel Andersson Castellanos
Ordförande

Alexander Acar
Ledamot

Mathias Haddad
Ledamot

Stina Hedell
Ledamot

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

Allians revision & redovisning
Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 10:52

SENT BY OWNER:
Norton Lindgren · 21.04.2026 09:20

DOCUMENT ID:
S1cEBj46-x

ENVELOPE ID:
SkcVSjNpZl-S1cEBj46-x

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Terassen i Steninge Slottsby.pdf
15 pages

SHA-512:
ea877a33523dd4ba338a88b09c661520f2d388c8d3a302bde362beddb552b3f06ae1f6deb35916db030dc409210702104552db149db5544af793f1ef9ccf6a2a

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
ALEXANDER ACAR	**Signed**	**21.04.2026 09:22**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1991/12/04)**
alexanderacar2@hotmail.com	Authenticated	21.04.2026 09:22	Low	IP: 94.234.79.190
STINA MARIA HEDELL	**Signed**	**21.04.2026 09:44**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1994/09/23)**
stinamhedell@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 09:43	Low	IP: 176.10.136.29
MATHIAS HADDAD	**Signed**	**21.04.2026 10:06**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1996/09/09)**
Mathiashaddad@hotmail.com	Authenticated	21.04.2026 10:05	Low	IP: 172.226.49.33
MILTON DANIEL ANDERSSON CASTELLANOS	**Signed**	**21.04.2026 11:33**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1979/05/11)**
castellanos1979@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 11:31	Low	IP: 158.174.22.163
Anna Sofia Gunnarsson	**Signed**	**22.04.2026 10:52**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1968/04/12)**
sofia.gunnarsson@re-allians.se	Authenticated	22.04.2026 10:52	Low	IP: 51.12.82.80

* 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