



Årsredovisning 2025

HSB Brf 72 Terrassen i Uppsala

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 72 Terrassen i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 716401-3307 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sala Backe 3:5	1988-01-01	1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 450
27	garageplatser	324
20	garageplatser med motorvärmare	240
5	garageplatser med laddstolpe	60
4	p-platser	0
Totalt 123 objekt		6 074

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 21 st 2 rok, 33 st 3 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stephan Jansson	Ordförande
Anna Collén	Ledamot
Patrik Bucht	Ledamot
Eva Löfgren	Ledamot
Gary Parker	Ledamot
Aleksander Lindqvist	Ledamot
Lars Magnusson	Ledamot utsedd av HSB Uppsala

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stephan Jansson, Eva Löfgren och Aleksander Lindqvist.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stephan Jansson, Anna Collén och Houssein Alali (extern firmatecknare, förvaltare HSB Uppsala).

Revisorer har varit: Tomas Vigebjörk vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anita Thurell (sammanställande) och Birgitta Hellgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 295 118 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 4 123 136 kr.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 2%.

En höjning av årsavgiften med 5% från 2026-04-01 är beslutad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

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

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-10-31.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 10 867 679 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 1 422 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 150 300 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Planerat underhåll som har utförts under året:

- Byte nödelefon 4G i hiss
- Montering hängränn, stuprör och fotplåt
- Montering ny cykelrumsdörr

De senaste åren har följande större underhåll genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Nya ventilationsaggregat i terrasshusen
2016	Nytt styr- och övervakningssystem i undercentralen
2016	Målning av fasader och terrasslådor, samt markläggheternas dörrar.
2017	Radonmätning
2017	Byte garageportar i kallgaragen
2018	Arbeten med golven i garagen
2018	Ommålning terrasslådornas ovansida
2019	Energideklaration
2019	Asfalterat och lagt om plattor på gårdarna
2020	Byte garageport Salabacksgatan 12
2020	Byte lås till lägenheterna
2021	Beskärning av träd
2022	Stamspolning
2022	OVK-besiktning
2022	Underhållsåtgärder hissar

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	164	127	310	349	383
Skuldsättning, kr/kvm	5 171	5 244	6 146	6 630	7 299
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 763	5 845	6 146	6 630	7 299
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	9
Energikostnad, kr/kvm	229	214	201	184	189
Årsavgifter, kr/kvm	911	893	893	862	859
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	93	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	897	874	983	933	930
Nettoomsättning, tkr	5 399	5 305	5 358	5 093	5 070
Resultat efter finansiella poster, tkr	295	106	1 111	1 029	1 525
Soliditet, %	30	29	28	25	22

Nyckeltal:

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

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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	6 007 427	0	0	6 007 427
Upplåtelseavgifter, kr	1 304 582	0	0	1 304 582
Underhållsfond, kr	8 245 919	0	2 621 760	10 867 679
S:a bundet eget kapital, kr	15 557 928	0	2 621 760	18 179 688
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 902 900	106 406	-2 621 760	-4 418 254
Årets resultat, kr	106 406	-106 406	295 118	295 118
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 796 494	0	-2 326 642	-4 123 136
S:a eget kapital, kr	13 761 434	0	295 118	14 056 552

*Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1467 000 kr samt ianspråktagande skett med 116 940 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut.

Under året har en ny tolkning av stadgarna skett och när det enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden görs det innan stämman. Därför har det under 2025 gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 1 422 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 150 300 kr ur underhållsfonden för 2025.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 796 494
Årets resultat, kr	295 118
Reservation till underhållsfond, kr	-2 889 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	267 240
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 123 136

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 123 136
------------------------------------	-------------------

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	5 399 103	5 305 033
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 473	3 678
Summa Rörelseintäkter		5 448 576	5 308 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 288 390	-3 209 768
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 590	-385 672
Personalkostnader	Not 6	-161 609	-148 432
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-550 629	-550 629
Summa Rörelsekostnader		-4 124 219	-4 294 501
Rörelseresultat		1 324 357	1 014 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 281	4 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 031 520	-911 987
Summa Finansiella poster		-1 029 239	-907 804
Resultat efter finansiella poster		295 118	106 406
Resultat före skatt		295 118	106 406
Årets resultat		295 118	106 406

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	42 097 245	42 647 874
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		42 097 245	42 647 874

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		42 097 745	42 648 374
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		54	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 841 945	4 368 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	54 922	77 942
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 896 921	4 446 677

Summa Omsättningstillgångar		4 896 921	4 446 677
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		46 994 666	47 095 051
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 312 009	7 312 009
Fond för yttre underhåll	10 867 679	8 245 919
Summa Bundet eget kapital	18 179 688	15 557 928

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 418 254	-1 902 900
Årets resultat	295 118	106 406
Summa Ansamlad förlust	-4 123 136	-1 796 494

Summa Eget kapital

14 056 552 **13 761 435**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 697 179	25 991 179
Summa Långfristiga skulder		21 697 179	25 991 179

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 709 180	5 863 180
Leverantörsskulder		229 877	414 414
Skatteskulder		152 248	11 395
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	111 681	161 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 037 948	892 067
Summa Kortfristiga skulder		11 240 934	7 342 437

Summa Skulder

32 938 113 **33 333 616**

Summa Eget kapital och skulder

46 994 666 **47 095 051**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 324 357	1 014 210
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	550 629	550 629
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	550 629	550 629
Erhållen ränta	2 281	4 183
Erlagd ränta	-1 041 538	-866 419
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	835 729	702 603
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	16 010	32 718
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	62 515	288 347
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	78 525	321 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten	914 254	1 023 668
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-448 000	-1 640 824
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-448 000	-1 640 824
Årets kassaflöde	466 254	-617 156
Likvida medel vid årets början	4 353 623	4 970 779
Likvida medel vid årets slut	4 819 877	4 353 623

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:

100 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. Föreningen har under räkenskapsåret ändrat beslutande organ för resultatdispositionen från föreningsstämman till styrelsen. Denna förändring har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

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

27 262 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 964 932	4 867 664
	Hyror garage och parkeringsplatser	416 600	417 850
	Hyror förbrukningsbaserad	2 682	0
	Övriga primära intäkter	20 888	28 269
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 405 103	5 313 783
	Hysesbortfall	-6 000	-8 750
	<i>Summa</i>	-6 000	-8 750
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 399 103	5 305 033

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	46 838	0
	Övriga sekundära intäkter	2 635	3 678
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	49 473	3 678

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-873 321	-857 260
	Snö och halk-bekämpning	-5 000	-17 990
	Reparationer	-223 222	-365 899
	Planerat underhåll	-150 300	-116 940
	El	-186 363	-165 584
	Uppvärmning	-861 757	-822 311
	Vatten	-340 202	-309 632
	Sophämtning	-146 779	-204 595
	Fastighetsförsäkring	-121 403	-109 770
	Kabel-TV och bredband	-38 376	-38 972
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift*	-341 668	-200 815
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 288 390	-3 209 768

*Högre fastighetsskatt 2025 p.g.a. att några lägenheter numera klassificeras som småhus.

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier	-38 384	0
	Administrationskostnader	-27 124	-22 894
	Extern revision	-14 000	-14 000
	Konsultkostnader	0	-133 258
	Medlemsavgifter	-20 400	-20 400
	Föreningsverksamhet	-14 062	-8 831
	Övriga förvaltningskostnader	-9 620	-186 289
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-123 590	-385 672

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-115 736	-106 902
	Revisionsarvode	-6 174	-6 016
	Övriga arvoden	-7 813	-7 146
	Löner och övriga ersättningar	0	-50
	Sociala avgifter	-31 386	-28 318
	Övriga personalkostnader	-500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-161 609	-148 432

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-550 629	-550 629
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-550 629	-550 629

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 009	3 415
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	272	768
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 281	4 183

Not 9	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	-1 031 520	-911 987
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 031 520	-911 987
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 235 999	51 235 999
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 096 000	3 096 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	54 331 999	54 331 999
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 684 125	-11 133 496
	Årets avskrivningar	-550 629	-550 629
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-12 234 754	-11 684 125
	<i>Utgående redovisat värde</i>	42 097 245	42 647 874
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 461 000	57 928 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 138 000	632 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	52 440 000	35 102 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 273 000	1 423 000
	<i>Summa</i>	114 312 000	95 085 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 359 000	47 359 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	47 359 000	47 359 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 819 877	4 353 623
Konto Skatteverket	22 068	15 111
<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 841 945	4 368 734

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	41 613	38 177
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 309	39 765
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	54 922	77 942

Not 14	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>
Stadshypotek	0,88%	2026-06-01	3 874 000	28 000
Stadshypotek	3,98%	2027-09-30	8 380 000	240 000
Stadshypotek	4,14%	2028-03-01	9 322 000	180 000
Stadshypotek	2,73%	2029-09-30	4 415 179	0
Stadshypotek	2,51%	2026-09-30	5 415 180	0
			31 406 359	448 000

Långfristig del	21 697 179
Nästa års amortering av långfristig skuld	420 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 289 180
Kortfristig del	9 709 180
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	448 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 792 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,22%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	19 230	18 830
	Momsskuld	2 400	2 400
	Källskatt	0	50 849
	Inre fond	70 538	70 538
	Övriga kortfristiga skulder	19 513	18 763
	<i>Summa Övriga skulder</i>	111 681	161 380
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	552 637	540 155
	Upplupna räntekostnader	185 365	195 383
	Övriga upplupna kostnader	299 946	156 529
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 037 948	892 067

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-03-30.

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

Stephan Jansson
Anna Collén
Patrik Bucht
Eva Löfgren
Gary Parker
Aleksander Lindqvist
Lars Magnusson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Tomas Vigebjörk
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 72 Terrassen i Uppsala, org.nr. 716401-3307

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 72 Terrassen i Uppsala för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 72 Terrassen i Uppsala för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Vigebjörk
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 72 Terrassen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Rune Stephan Jansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 18:53:01



Aleksander Lindqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 11:42:20



Anna Collén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 16:01:04



Eva Löfgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 17:42:22



Patrik Bucht

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 12:48:07



Lars Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:27:15



Gary Parker

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 12:26:36



Tomas Vigebjörk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 11:26:45



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 12:53:40



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 72 Terrassen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tomas Vigebjörk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 11:22:35



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 12:52:30



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.