

Brf TerrassGården Lund

Org.nr: 769636-4178

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	15



Styrelsen för Brf TerrassGården Lund, organisationsnummer 769636-4178, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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

Extra stämma hölls 2024-09-09.

Styrelse

Ordförande	Nils Pontus Larsson Bergman
Ledamot	Lars Johan Sennström
Ledamot	Helena Bergman

Revisor

Auktoriserad revisor	Emilia Modica
	Forvis Mazars i Sverige

Information om fastigheten

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 m²
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 m²
Förråd	11	48.4
Totalyta (m²):		4 118

Garage

	Antal platser
	54

P-platser

	Antal platser
	1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inflyttning skett i fastigheten och överlåtelse av byggnad och mark till föreningen har genomförts.

Medlemsinformation

0 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 32 överlåtelser skett.

0 medlemmar har utträtt ur föreningen.

52 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 52 .

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	829	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 775	- 4	- 2	0
Balansomslutning	357 815	49	53	0
Soliditet ¹ , %	59	-12	- 3	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0
Skuld/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0
Skuld/kvm totalyta	0	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta	65	0	0	0
Sparande/kvm totalyta	-57	0	0	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	186	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	0	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 nya föreningar under uppstartsskede.

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 utraneringar 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2024, vilket huvudsakligen beror på räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas uppvisar föreningen ett mindre negativt resultat på 234 tkr för året.

Räntekostnaderna för 2024 uppgår till 489 tkr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig post som speglar tillgångarnas årliga värdeminskning och påverkar inte föreningens likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300	- 1 960	- 4 172	- 5 832
Resultatdisposition enligt stämman:				
Upplåtelse av ny bostadsrätt	210 589 700			210 589 700
Reservering fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning		- 4 172	4 172	0
Årets resultat			- 774 526	- 774 526
Belopp vid årets utgång	210 590 000	- 6 132	- 774 526	209 809 342

Inga justeringar har gjorts av de ingående balanserna.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 132
Årets resultat	- 774 526
Totalt	- 780 658

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 780 658
Totalt	- 780 658

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	828 553	0
Summa rörelseintäkter		828 553	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-340 563	0
Administration och förvaltning	4	-229 833	-1 251
Avskrivningar		-540 557	0
Summa rörelsekostnader		-1 110 953	-1 251
RÖRELSERESULTAT		-282 400	-1 251
FINANSIELLA POSTER			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-2 921	-2 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-489 205	0
Summa finansiella poster		-492 126	-2 921
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-774 526	-4 172
RESULTAT FÖRE SKATT		-774 526	-4 172
ÅRETS RESULTAT		-774 526	-4 172

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	273 749 444	1
Summa materiella anläggningstillgångar		273 749 444	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	44 208	47 129
Summa finansiella anläggningstillgångar		44 208	47 129
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		273 793 652	47 130
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		331 835	0
Övriga fordringar		79 397 500	300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 500	0
Summa kortfristiga fordringar		79 803 835	300
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 217 014	1 790
Summa kassa och bank		4 217 014	1 790
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		84 020 849	2 090
SUMMA TILLGÅNGAR		357 814 501	49 220

Penneo dokumentnyckel: 8245D-5E68L-WMKBT-JYDX9-MH1HI-G97ZW

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		210 590 000	300
Summa bundet eget kapital		210 590 000	300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 132	-1 960
Årets resultat		-774 526	-4 172
Summa fritt eget kapital		-780 658	-6 132
SUMMA EGET KAPITAL		209 809 342	-5 832
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		251 657	0
Övriga skulder	7	147 342 335	55 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		411 167	0
Summa kortfristiga skulder		148 005 159	55 052
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		148 005 159	55 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		357 814 501	49 220

Penneo dokumentnyckel: 8245D-5E68L-WMKBT-JYDX9-MH1HI-G97ZW

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-282 400	-1 251
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	540 557	0
Summa	258 157	-1 251
Erlagd ränta	-489 205	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-231 048	-1 251
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-79 803 535	0
Förändring av rörelseskulder	148 005 158	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 970 575	-1 250
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering materiella anläggningstillgångar	-274 290 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-274 290 000	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-55 051	
Inbetalning insatser	210 589 700	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	210 534 649	
Årets kassaflöde	4 215 224	-1 250
Likvida medel vid årets början	1 790	3 040
Likvida medel vid årets slut	4 217 014	1 790

De likvida medlen består huvudsakligen av inbetalda insatser, årsavgifter från medlemmar samt hyresintäkter för garage-, parkeringsplatser och förråd.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Övergången till K3 har inte föranlett något behov av omräkning av de ingående balanserna.

Avskrivning av byggnadens värde påbörjas i oktober 2024.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	100 år	
Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	756 675	0
Hysesintäkter		
Förråd	7 884	0
Garage och p-platser	64 000	0
	71 884	0
Övriga intäkter		
Öresutjämning	-4	0
Totalt nettoomsättning	828 553	0
Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	128 429	0
Uppvärmning	108 887	0
Vatten och avlopp	22 900	0
Sophämtning	8 747	0
	268 963	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	21 719	0
Fastighetsstäd	16 250	0
Snöröjning/sandning	4 075	0
	42 044	0
Övriga driftkostnader		
Övriga driftkostnader	10 337	0
Reparationer		
Reparationer	19 219	0
Totalt operativ drift och underhåll	340 563	0

Not 4. Administration och förvaltning

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	20 438	0
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	129 607	0
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	1 691	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	28 022	0
Konsultarvode	34 866	0
Bankkostnader	1 711	1 250
Övriga kostnader	13 498	1
	78 098	1 251
Totalt administration och förvaltning	229 833	1 251

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	0	1
Anskaffningsvärde byggnad	216 222 807	0
Anskaffningsvärde mark	58 067 194	0
Utgående anskaffningsvärden	274 290 001	1
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 540 557	- 0
Utgående avskrivningar	-540 557	0
Utgående redovisat värde	273 749 444	1
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	104 701 000	0
Taxeringsvärde mark	28 121 600	0
	132 822 600	0
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	101 000 000	0
Lokaler	3 701 000	0
	104 701 000	0

Not 6. Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	50 050	50 050
Utgående anskaffningsvärden	50 050	50 050
Akkumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	- 2 921	- 0
Årets nedskrivningar	- 2 921	- 2 921
Utgående nedskrivningar	-5 842	-2 921
Utgående redovisat värde	44 208	47 129

Not 7. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 729 580	1 729 580
Bankmedel	4 217 014	1 790
Medlemsandelar i BRF	0	300
Summa:	5 946 594	1 731 670

Not 8. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Pontus Bergman

Johan Sennström

Helena Bergman

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

Forvis Mazars i Sverige

Emilia Modica

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Nils Pontus Larsson Bergman

Styrelseledamot

Serienummer: c48aa7623d10eb[...]3c30f4b717f58

IP: 81.228.xxx.xxx

2025-06-18 15:16:22 UTC



HELENA BERGMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 9672dcc3542898[...]9a3b7b989696f

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-06-18 15:35:21 UTC



Lars Johan Sennström

Styrelseledamot

Serienummer: 20d640a82e6a9d[...]9fce086ec85ae

IP: 194.219.xxx.xxx

2025-06-18 16:09:29 UTC



EMILIA MODICA

Revisor

Serienummer: bd471512d6fe2c[...]1f1293f7bb7cb

IP: 217.16.xxx.xxx

2025-06-19 09:23:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.