

Årsredovisning för

Brf Tersen

769622-0016



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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen, Bellevue 28 i Ystad, bildades 2010-09-03. Föreningen registrerade ny mönsterstadgan hos Bolagsverket 2023-05-25 (godkändes av årsstämman 2023). Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Ystads kommun, Skåne.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet förvärvades enligt nedan:

Fastighetbeteckning	Förvärv	Kommun
Tersen 4	2012-08-30	Ystad

Tersen 4 uppfördes under åren 2011-2012 och består av ett (1) flerbostadshus i fem (5) våningsplan ovan mark och uppvärmd källare/garage/förråd.

Totalt uppvärmd bruksarea är 3434 kvadratmeter, varav 2528 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Bygganden är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna/Söderberg & Partners Insurance Consulting AB (administreras idag av Folksam). Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Tomten innehas med äganderätt.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter tjugosex (26) lägenheter med bostadsrätt. Lägenhetsfördelningen är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
0	8	8	8	2

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

- 1 st. övernattningslägenhet
- 1 st. aktivitets- och förrådsrum
- 16 st. parkeringsplatser i uppvärmd källare
- 13 st. parkeringsplatser på tomten varav en handikappanpassad
- 1 st. uppställningsplats för promedadscooter

Byggnadernas tekniska status

Föreningens fastighet uppfördes åren 2011-2012 och besiktigades hösten 2012. Tvåårsbesiktningen genomfördes 2024-09-03 och 2014-09-08 av Svenssons Byggkonsult AB. Besiktningsanmärkningarna har åtgärdats löpande. Femårsbesiktningen genomfördes 2017-09-04 av ES Fastighetsbesiktningar. Samtliga besiktningsanmärkningar är åtgärdade och slutförda under 2018. Brandbesiktning genomfördes i december 2014 och ett antal rekommendationer noterades. Dessa är åtgärdade. Underhållsplan är upprättad och uppdateras varje år.

Fastighetshändelser under verksamhetsåren 2022, 2023 och 2024

År 2022: Kakel som lossnat i tvätttrum och gästtoalett i totalt 11 st 3- och 4-rumslägenheter har åtgärdats av Skanska och ansvarig kakelfirma. Felet betraktas som byggfel. Kostnaderna har inte drabbat lägenhetsinnehavarna som ansvarar för kakelytorna. Om ytterligare kakelplattor lossnar finns en garanti fram tom oktober 2024. Åtgärder utförda och ärendet avslutat.

Ett mindre tak på västra sidan av föreningens byggnad drabbades av fuktskador som på Skanskas bekostnad har helrenoverats.

u

År 2023: miljöstationen har renoverats och nytt träplank har satts upp.

År 2024: Regnvatten trängde in i källaren vid el-central i samband med kraftiga regn. Åtgärder har vidtagits för att skydda el-centralen. Plattsättning har gjorts vid östra ingången för att få en mer ändamålsriktig uteplats. Hissen har renoverats genom utbyte av hisslinor. Ventilationskontroll en s.k. OVK-besiktning har utförts. Energideklarationen har uppdaterats utan ändring av nivå.

Elpriser har legat på en lägre nivå med fjärrvärmepriser har ökat med ca 25%. Åtgärder har vidtagits för att balansera elkostnader mot fjärrvärmekostnader. Mot föregående år ökade förbrukning av el med 64% och kostnaden med 27%. Fjärrvärmeförbrukningen minskade med 10% men kostnaden ökade med 12%.

Kommande investeringar och åtgärder under år 2025

Styrelsen planerar inga större investeringar inför 2025 men ordinarie underhåll har budgeterats till drygt 80 tkr.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Veteranpoolen i Ystad = Fastighetsskötsel / rondering (ny från april 2024)

Din Städfirma = Trappstädning - övrig städning

Global Connect = Internetleverantör

Ystad Energi = Fjärrvärme

Ystad Energi = Eldistributör

Skellefteå Kraft = levererar 100% vattenkraftbaserad el i löpande avtal

PreZero o Ystads Kommun = Källsortering sopor / avfallshantering

Kone = Avtal skötsel hiss och hissar

Bostadsrätterna = Avtal om medlemskap

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna / Söderberg & Partners Insurance

Consulting AB (administreras idag av Folksam)

Umia i Ystad AB = serviceavtal för ventilation

Skånes Port o Montageservice AB = serviceavtal för garageporten

Förvaltning

Följande uppdrag har fortsatt skötts av Pramo i Ystad under 2024:

Ekonomisk förvaltning

Medlemsregister och lägenhetsförteckning.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är tjugosex (26). Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det trettiosex (36) medlemmar i föreningen.

Styrelse

Styrelsen hade följande sammansättning tiden 2024-01-01 - 2024-05-16

Britt Andersson	Ordförande
Carl-Gustav Rasmusson	Kassör
Nils-Olof Löfström	Sekreterare / Fastighet
Lennart Nilsson	Ledamot, IT / Fastighet
Ginni Enjin	Suppleant
Ronnie Silvborg	Suppleant

Styrelsen har följande sammansättning efter årsstämman 2024-05-16

Britt Andersson	Ordförande	omval
Carl-Gustav Rasmusson	Kassör	omval
Nils-Olof Löfström	Sekreterare / Fastighet	
Lennart Nilsson	Ledamot, IT / Fastighet	
Ginni Enjin	Suppleant	omval
Bengt-Åke Nilsson	Suppleant	nyval

Styrelsen har avhållit tio (10) protokollförda sammanträden.

h

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer.

Britt Andersson	Ordförande
Nils-Olof Löfström	Sekreterare / Fastighet
Lennart Nilsson	Ledamot, IT / Fastighet
Ginni Enjin	Suppleant
Bengt-Åke Nilsson	Suppleant

Revisorer

Per Larsson, Visionrevision Ystad, Ordinarie auktoriserad revisor
Håkan Alquist, Visionrevision Ystad, Extern revisorssuppleant
Christina Sjöo, Ordinarie internrevisor

Valberedning

Styrelsen

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna kommer under 2025 ökas med 3% (f.g. år 4,9%). Avgifter för garage och parkeringsplatser förblir oförändrade.

Brf Tersens lån:

Den nya lånebilden som gäller från 2025-01-01:

1 st. lån 3 741 658 löptid 2 år till 2026-09-01 ränta 2,91% amortering 58 334 kr / mån
1 st. lån 9 500 000 löptid 5 år till 2025-09-01 ränta 1,11% amortering 0 kr
1 st. lån 5 324 982 löptid 10 år till 2025-09-01 ränta 2,81% amortering 0 kr
1 st. lån 2 808 294 löptid 5 år till 2026-09-01 ränta 1,02% amortering 0 kr
Låneskuld 2024-12-31 21 374 934 Snittränta 1,84% (f.g år 2,24%) per 31 december

Den period med låga räntor som föreningen haft under ett antal år är slut. Riksbanken höjde styrräntan successivt under 2023 för att från sommaren 2024 trappa ner räntorna. Föreningens lån kommer sannolikt att behöva omsättas till en väsentligt högre ränta framöver. Amortering har lagts över på det lån som har högst ränta och samtidigt ökats upp med 25.000 kr / månad under maximalt 20 månader t.o.m. juli 2025.

Redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen K2. Årsredovisningen i mindre föreningar BFNR 2016:10. Föreningen har från och med 1 maj 2022 börjat tillämpa bokföringsmetoden Faktureringsmetod istället för Kontantmetod. Föreningen är ej momsregistrerad.

Skatter och avgifter

Från och med 2013 och 15 år framåt är föreningen skattebefriad från fastighetsskatt.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat kapital	Årets resultat
Vid årets början	48 227 289	1 003 923	-2 801 751	315 533
Disposition av föregående års resultat			315 533	-315 533
Avsättning till yttre fond		132 600	-132 600	
lanspråktagande yttre fond		-30 690	30 689	
Årets resultat				98 081
Vid årets slut	48 227 289	1 105 833	-2 588 129	98 081

44

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	1 947	1 856	1 785	1 785	1 733
Res. efter fin. poster	98	316	45	149	95
Soliditet, %	68	68	67	67	66
Årsavgift / kvm	770	734	706	706	685
lägenhetsyta (2528 kvm)					
Lån: kr / kvm lägenhets- yta (2528 kvm)***	8 455	8 732	8 900	9 059	9 217
Fastighetsel: kr / kvm total- yta (3434 kvm)	23	18	23	21	13
Värmekost.: kr / kvm total- yta (3434 kvm)	63	57	53	58	53
Vattenkost.: kr / kvm total- yta (3434 kvm)	23	20	18	18	18
Sparande: kr / kvm total- yta * (3434 kvm)	225	281	214	227	214
Räntekänslighet **	11,0%	11,9%	12,6%	12,8%	13,4%

* Sparande: Årets resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll ./ total yta (Riktmarke: 200-300 kr/kvm)

** Räntekänslighet: Totala bostadslån ./ årsavgifter. Behov att öka årsavgifterna i % om räntan för totala bostadslånen ökar med 1%

*** Riktmarke: 5000 kr/kvm för äldre fastigheter och 8-10.000 kr/kvm för yngre fastigheter

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 588 129
Årets resultat	98 081
Totalt	-2 490 048
Disponeras för	
avsättning yttre fond	-132 600
lanspråktagande av yttre fond	54 850
Balanseras i ny räkning	-2 412 298
Summa	-2 490 048

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

u

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 947 083	1 856 135
Övriga rörelseintäkter		148 403	177 550
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 095 486	2 033 685
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-938 655	-689 611
Personalkostnader	5	-49 594	-49 594
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-620 645	-618 513
Summa rörelsekostnader		-1 608 894	-1 357 718
Rörelseresultat		486 592	675 967
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 049	44 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-457 560	-404 870
Summa finansiella poster		-388 511	-360 434
Resultat efter finansiella poster		98 081	315 533
Resultat före skatt		98 081	315 533
Årets resultat		98 081	315 533

u

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	66 601 261	67 161 156
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		66 601 261	67 161 156
Summa anläggningstillgångar		66 601 261	67 161 156
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9	13 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 448	19 360
Summa kortfristiga fordringar		20 457	32 657
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 929 201	1 947 263
Summa kassa och bank		1 929 201	1 947 263
Summa omsättningstillgångar		1 949 658	1 979 920
SUMMA TILLGÅNGAR		68 550 919	69 141 076

CA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 227 289	48 227 289
Fond Yttre Underhåll		1 105 833	1 003 923
Summa bundet eget kapital		49 333 122	49 231 212
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 588 129	-2 801 751
Årets resultat		98 081	315 533
Summa fritt eget kapital		-2 490 048	-2 486 218
Summa eget kapital		46 843 074	46 744 994
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,12	20 674 926	21 374 934
Summa långfristiga skulder		20 674 926	21 374 934
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,12	700 008	700 008
Leverantörsskulder		50 087	52 167
Övriga skulder		7 650	7 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		275 174	261 323
Summa kortfristiga skulder		1 032 919	1 021 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 550 919	69 141 076

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	98 081	315 533
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	620 645	618 513
	<u>718 726</u>	<u>934 046</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	718 726	934 046
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	12 200	16 992
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	11 770	-5 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	742 696	945 039
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-60 750	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-60 750	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-700 008	-425 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 008	-425 008
Årets kassaflöde	-18 062	520 031
Likvida medel vid årets början	1 947 263	1 427 233
Likvida medel vid årets slut	1 929 201	1 947 264

h

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

Intäktsfördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 947 083	1 856 135
Intäkter gästlägenhet	6 900	10 800
Hysesintäkter garage och p-plats	139 662	142 464
Elstöd	-	23 486
Övriga intäkter	1 841	800
Summa	2 095 486	2 033 685

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel	65 335	20 659
Städ	40 054	37 442
Snöröjning	14 938	14 311
Rep och underhåll löpande	146 029	42 646
Rep och underhåll periodiskt	54 850	30 690
Hissar	14 327	12 812
Besiktning och kontroller	10 499	11 545
Fastighetsel	77 666	60 566
Fjärrvärme	216 475	194 097
Vatten och avlopp	80 217	67 958
Sophämtning	47 627	49 098
Försäkring	46 687	41 804
Övriga fastighetskostnader	1 444	1 044
Summa	816 148	584 672

M

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisionsarvode	19 250	18 750
Ekonomisk förvaltning	53 461	52 163
Bankkostnader	1 949	1 953
Möteskostnader	12 279	12 932
Övriga kostnader	35 569	19 141
Summa	122 508	104 939

Not 5 Styrelsearvode och löner

Personal

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Arbetsgivaravgifter	4 594	4 594
Summa	49 594	49 594

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och mark	620 645	618 513
Summa	620 645	618 513

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	-457 560	-404 870
Summa	-457 560	-404 870

Not 8 Kassa och Bank

1.007.750 av föreningens bankmedel är bundet på placeringskonto till 2,35 % ränta.

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader	61 483 742	61 483 742
-Markanläggningar	73 525	73 525
-Mark	12 292 750	12 292 750
-Nyanskaffningar	60 750	
	73 910 767	73 850 017
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 688 861	-6 070 348
-Årets avskrivning byggnad	-614 837	-614 837
-Årets avskrivning markanläggning	-5 808	-3 676
	-7 309 506	-6 688 861
Redovisat värde vid årets slut	66 601 261	67 161 156

Taxeringsvärde byggnader:	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark:	6 200 000	6 200 000
	44 200 000	44 200 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 155	25 155
Vid årets slut	25 155	25 155
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 155	-25 155
Vid årets slut	-25 155	-25 155
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 741 658	4 441 666
Förfallotidpunkt, inom 2-5 år	17 633 276	17 633 276
Förfallotidpunkt, efter 5 år	-	-
	21 374 934	22 074 942

2023.12.31		<i>Belopp</i>
Stadshypotek	5 324 982	5 324 982
Stadshypotek	9 500 000	9 500 000
Stadshypotek	2 808 294	2 808 294
Stadshypotek	3 741 658	4 441 666
	21 374 934	22 074 942

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda pantar och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

Underskrifter

Ystad (Datum anges per underskrift för styrelsen)

27 mars 2015



Britt Andersson
Ordförande



Nils-Olof Löfström

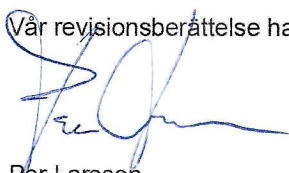


Carl-Gustav Rasmusson

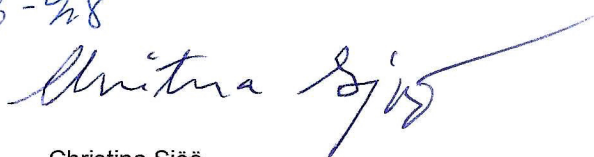


Lennart Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- 03 - 28



Per Larsson
Auktoriserad revisor



Christina Sjö
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tersen

Org.nr 769622-0016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tersen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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

PL

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tersen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

PL

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

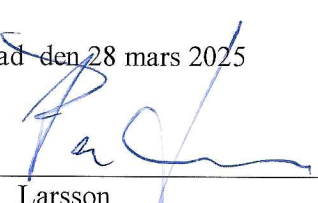
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 28 mars 2025



Per Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsrapport för verksamhetsåret 2024

Till årsmötet i BRF Tersen

Organisationsnummer 769622-0016

Jag som förtroendevald revisor får härmed avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaperna, kollat verifikationer samt kontrollerat bankkonton. Har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

Anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga som grund för mitt uttalande.

Revisionen ger inga anledningar till anmärkning

- att balans- och resultaträkningar fastställs
- att årets resultat överföres i ny räkning
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2024

Ystad 2025-03-22



Christina Sjöö

Förtroendevald revisor