



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Terrassen i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2001-04-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Busstorgets samfällighetsfören och Centralgaragets samfällighetsförening.

#### Styrelsen

Vasiliki Vasiliou	Ordförande
Per Daniel Andersson	Ledamot
Jan Martin Bondesson	Ledamot
Erik Daniel Solis Hellborg	Ledamot

Emelie Sophia Caroline Andersson	Suppleant
Rebecca Victoria Grundström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
-----------------	------------------	-------------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ametisten 3	2002	Solna
Ametisten 4	2002	Solna
Ametisten GA:1	2002	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

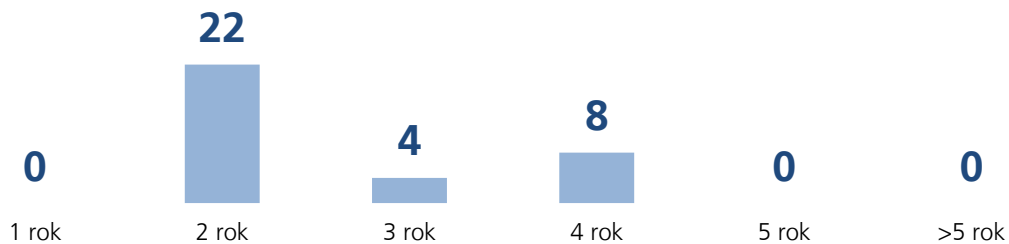
Fastigheterna bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 605 m<sup>2</sup>, varav 2 182 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 423 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2019 - 2020	Lagstadgad radonmätning för bostadsbyggnader
OVK	2019 - 2020	Genomgång av byggnadernas ventilationssystem
Stamspolning	2019	Spolning av rören i föreningens lägenheter

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	NKG Bygg och Fastighetskonsult
Fastighetskötsel	NKG Bygg och Fastighetskonsult
Trapphusstädning	Eco Städ AB
Marskötsel och snöröjning	Cemi
Hissavtal	Kone
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Ownit
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	Sita
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

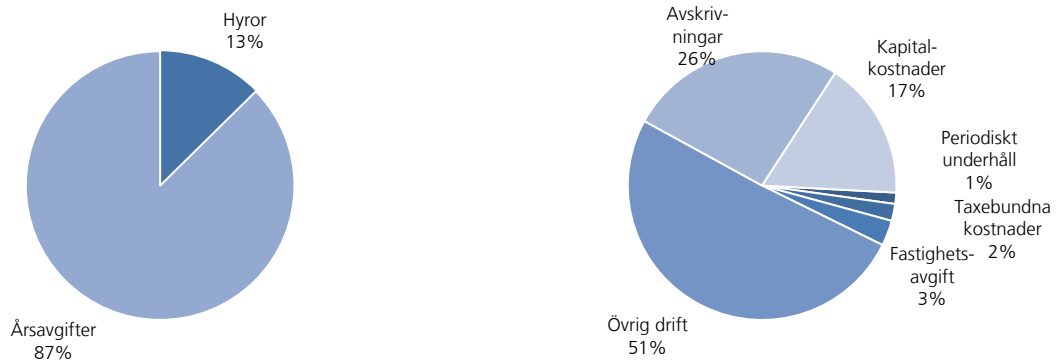
## Föreningens ekonomi

Eftersom föreningens ekonomi är god kommer vissa amorteringar av lån att ske.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 996 021</b>	<b>1 507 959</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 729 858	1 740 236
Finansiella intäkter	744	1 016
Ökning av kortfristiga skulder	97 993	0
	<b>1 828 596</b>	<b>1 741 252</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 140 933	948 723
Finansiella kostnader	326 937	266 483
Ökning av kortfristiga fordringar	774	2 122
Minskning av långfristiga skulder	550 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	35 863
	<b>2 018 644</b>	<b>1 253 191</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 805 972</b>	<b>1 996 021</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-190 049</b>	<b>488 062</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver löpande underhåll har under år 2019 stamspolning, OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) samt radonmätningar genomförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st  
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	693	693	693	693
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	279	273	268	265
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 020	8 272	8 272	8 593
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	6	14	14	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	102	102	101	117
Soliditet (%)	74	74	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-254	9	-82	-256
Nettoomsättning (tkr)	1 729	1 740	1 748	1 744

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 182 m<sup>2</sup> bostäder och 423 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	51 810 000	0	0	51 810 000
Fond för yttre underhåll	1 061 414	79 300	0	982 114
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>52 871 414</b>	<b>79 300</b>	<b>0</b>	<b>52 792 114</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 399 088	-79 300	9 047	-1 328 835
Årets resultat	-254 268	-254 268	-9 047	9 047
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 653 356</b>	<b>-333 568</b>	<b>0</b>	<b>-1 319 788</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>51 218 058</b>	<b>-254 268</b>	<b>0</b>	<b>51 472 326</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-254 268
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 319 788
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-79 300
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 653 356</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

29 313
<b>-1 624 043</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 729 498	1 740 056
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 729 858</b>	<b>1 740 236</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-984 562	-807 429
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 666	-75 584
Personalkostnader	Not 6	-65 706	-65 710
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-517 000	-517 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 657 933</b>	<b>-1 465 723</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>71 925</b>	<b>274 513</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		744	1 016
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 937	-266 483
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-326 192</b>	<b>-265 466</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-254 268</b>	<b>9 047</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-254 268</b>	<b>9 047</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 67 445 560	67 962 560
Inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>67 445 560</b>	<b>67 962 560</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>67 445 560</b>	<b>67 962 560</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 901	2 841
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 130 432	1 319 591
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 133 333</b>	<b>1 322 432</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	736 220	736 394
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>736 220</b>	<b>736 394</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 869 552</b>	<b>2 058 827</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>69 315 112</b>	<b>70 021 387</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		51 810 000	51 810 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 061 414	982 114
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 871 414</b>	<b>52 792 114</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 399 088	-1 328 835
Årets resultat		-254 268	9 047
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 653 356</b>	<b>-1 319 788</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>51 218 058</b>	<b>51 472 326</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 400 000	14 050 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 400 000</b>	<b>14 050 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 100 000	4 000 000
Leverantörsskulder		213 368	127 051
Skatteskulder		122 920	119 496
Övriga skulder		14 690	7 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	246 076	245 297
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 697 054</b>	<b>4 499 061</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 315 112</b>	<b>70 021 387</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 511 292	1 511 292
Hyror lokaler momspliktiga	117 983	115 364
Hyror garage	100 330	110 600
Överlåtelse/pantsättning	0	2 912
Öresutjämning	-107	-112
	<b>1 729 498</b>	<b>1 740 056</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	360	180
	<b>360</b>	<b>180</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	0	689
	Städning entreprenad	35 000	27 700
	OVK Obl. Ventilationskontroll	35 763	0
	Hissbesiktning	5 379	3 434
	Myndighetstillsyn	6 720	0
	Serviceavtal	34 980	32 670
	Förbrukningsmateriel	8 115	1 202
	Teleport/hissanläggning	3 180	2 964
		<b>129 137</b>	<b>68 659</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	5 945	925
	VVS	0	4 180
	Ventilation	2 350	3 666
	Elinstallationer	4 298	2 785
	Hiss	0	2 899
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 390
		<b>12 593</b>	<b>16 845</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	29 313	0
		<b>29 313</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	42 120	37 460
		<b>42 120</b>	<b>37 460</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 968	28 191
	Samfällighetsavgift	645 993	563 511
	Bredband	32 640	32 640
		<b>708 601</b>	<b>624 342</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>62 798</b>	<b>60 122</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>984 562</b>	<b>807 429</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	9 872	9 420
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 290	0
	Föreningskostnader	1 501	1 500
	Förvaltningsarvode	46 547	44 987
	Förvaltningsarvoden övriga	10 665	10 256
	Administration	4 366	4 046
	Konsultarvode	0	5 375
		<b>90 666</b>	<b>75 584</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	15 706	15 710
		<b>65 706</b>	<b>65 710</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	517 000	517 000
		<b>517 000</b>	<b>517 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	73 200 000	73 200 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>73 200 000</b>	<b>73 200 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 237 440	-4 720 440
	Årets avskrivningar enligt plan	-517 000	-517 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 754 440</b>	<b>-5 237 440</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>67 445 560</b>	<b>67 962 560</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 500 000	21 500 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	37 998 000	33 866 400
	Taxeringsvärde mark	33 600 000	20 400 000
		<b>71 598 000</b>	<b>54 266 400</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	70 000 000	52 800 000
	Lokaler	1 598 000	1 466 400
		<b>71 598 000</b>	<b>54 266 400</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		48 737	48 737
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>48 737</b>	<b>48 737</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-48 737	-48 737
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-48 737</b>	<b>-48 737</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto		60 679	59 965
	Klientmedel hos SBC		1 069 753	1 259 626
			<b>1 130 432</b>	<b>1 319 591</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början		982 114	902 814
	Reservering enligt stadgar		79 300	79 300
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 061 414</b>	<b>982 114</b>
<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	SEB	0,860 %	5 500 000	6 050 000
	SEB	1,650 %	4 000 000	4 000 000
	SEB	1,700 %	3 900 000	3 900 000
	Swedbank	1,840 %	4 100 000	4 100 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 500 000</b>	<b>18 050 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 100 000	-4 000 000
			<b>9 400 000</b>	<b>14 050 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 500 000 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	21 517 000	21 517 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	50 000	50 000
	Sociala avgifter	15 710	15 710
	Ränta	16 448	16 846
	Avgifter och hyror	163 918	162 741
		<b>246 076</b>	<b>245 297</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kommande underhåll ska ske enligt plan. Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den 18/5 2020



Vasiliki Vasiliou  
Ordförande



Per Daniel Andersson  
Ledamot



Jan Martin Bondesson  
Ledamot



Erik Daniel Solis Hellborg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/6 2020



Carina Toresson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Terrassen i Solna, org.nr 769606-9702.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Terrassen i Solna för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2019 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 god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att  
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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  
Terrassen i Solna för räkenskapsåret 2019 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.

J

**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**

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 prövar 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.

Stockholm den 16 juni 2020



Carina Toresson

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)