

Årsredovisning för

HSB Brf Terrassen i Upplands Väsby

716416-4415

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Terrassen i Upplands Väsby, 716416-4415, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Hammarby 8:11-20 i Upplands Väsby kommun. Fastigheterna som förvärvades 1977 består av 10 st huskroppar i 3 till 7 våningar. Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-03-28 och byggnaderna uppfördes 1978-1980 i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 31 740 m². Taxeringsvärdet är 319 480 tkr, varav byggnadsvärdet är 230 600 tkr och markvärdet 88 880 tkr.

Fastigheterna har under 2019 varit fullvärdeförsäkrade i Folksam med ansvarsförsäkring för styrelsen. Ett gemensamt tecknat bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen upplåter 305 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	305	25 048
Lokaler med hyresrätt		408
Övriga utrymmen		6 284
Bilplatser, inne	283	
MC-platser, inne	10	
Bilplatser, ute	10	
Gästparkering	30	
	<hr/>	<hr/>
	638	31 740

Lägenhetsfördelning:

- 1 rok 4 st
- 2 rok 74 st
- 3 rok 133 st
- 4 rok 77 st
- 5 rok 17 st

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

- Bastu
- Bibliotek
- Bouleplan
- Gemensamhetslokal, även för uthyrning till boende
- Gästrum
- Motions- och friskvårdslokaler
- Vävstuga

Fastighetsadresser

Hasselbacken 1-43

90.


Förvaltning

Följande avtal är tecknade för 2019

- | | |
|--------------------------|--|
| · Brandskydd | Presto AB |
| · Bredband | Com Hem AB, Telenor Sverige AB |
| · EI | Vattenfall AB/Skellefteå Kraft |
| · Fastighetsskötsel/Jour | Renew Service AB |
| · Förvaltning ekonomi | HSB Norra Stor-Stockholm |
| · Förvaltning teknisk | HSB Norra Stor-Stockholm, |
| · Försäkring | Folksam |
| · Hissar, portar | Kone AB, Kiwa Inspecta AB |
| · Inpasseringssystem | Schneider Electric Buildings Sweden AB |
| · Kabel-TV | Com Hem AB |
| · Nycklar | Väsby Lås & Larm AB |
| · Parkering | Parking Partner Sverige AB |
| · Sommar/Vinterunderhåll | Miljö & Trädgårdsservice i Sthlm AB (Renew Service AB) |
| · Sophantering | Suez Recycling AB |
| · Städning | AMK Städ AB |
| · Trädgård | HSB Stockholm |
| · Värme | Stockholm Exergi AB |

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Klas Lindström

Ulf Jonsson

Ulla Grandell

Ann Gripenbrand

Ronnie Gustafsson

Maria Eliasson

Erik Nordgren

Carina Göthberg tom dec 2019

Ordförande

Vice ordförande

Ekonomiansvarig

Sekreterare

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Lars Swan

Joacim Zidén

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Klas Lindström och Ulla Grandell och för suppleanterna Lars Swan och Joacim Zidén

Firmatecknare

Föreningen tecknas av Klas Lindström, Ulf Jonsson och Ulla Grandell, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Björn Lundin med Ewa-Lisa Jonsson som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Sven-Åke Jåfs, Stefan Etzell och Birgitta De Brito med Sven-Åke Jåfs som sammankallande.

HSB fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Erik Nordgren	Ordinarie
Ulf Jonsson	Ordinarie
Joacim Zidén	Ordinarie
Ronnie Gustafsson	Suppleant
Ann Gripenbrand	Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	20 278	19 875	19 787	19 816	19 222
Årets resultat, tkr	2 460	2 577	1 661	2 076	-2 960
Fond för yttre underhåll, tkr	11 742	11 234	10 850	11 303	16 969
Belåning, kr/kvm totalyta bostäder,lokaler	3 419	3 580	3 780	3 942	4 055
Soliditet, %	36	33	31	29	28
Årsavgift bostäder, kr/kvm	729	711	711	711	693
Sparande, kr/kvm	316	303	260	260	259

Förändring av eget kapital, tkr

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	11 593	5 583	11 234	16 681	2 577
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			508	2 069	-2 577
Årets resultat					2 460
	11 593	5 583	11 742	18 750	2 460

Föreningen visar ett positivt resultat på 2 460 tkr. Kostnaden för planerade underhållsåtgärder uppgår till 2 925 tkr. Föreningens fastighetslån uppgår till 87 044 tkr efter årets amortering med 4 100 tkr.

Föreningen är beviljad en checkkredit på 1 000 000 kr som ej utnyttjats under 2019.

HSB Brf Terrassen är momsregistrerad hos Skatteverket eftersom föreningen bedriver skattepliktig verksamhet i form av uthyrning av p-platser till andra än medlemmar.

Händelser under och efter verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2019-04-24. På stämman deltog 64 st röstberättigade medlemmar, inga genom fullmakter.

Föreningen hade vid årets slut 406 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem. Antal medlemslägenheter i föreningen är 305 st.

Under året har 15 st bostadslägenheter överlåtits genom försäljning. För 2018 uppgick antalet överlåtelser till 14 st. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning.

Styrelsen har under 2019 hållit 15 st protokollförda sammanträden. En egen anordnad styrelsekonferens omfattande två dagar har hållits för hela styrelsen.

90.


Informationsverksamhet under året:

- Informationskväll inför kommande verksamhetsår hölls i november 2019-11-28
- Informationsbladet Terrassnytt utkommer med 4 nr/år
- Föreningens hemsida www.hsb.se/norrastorstockholm/terrassen
- Styrelsen finns anträffbar för boende varannan onsdag mellan 18.30 - 19.30 på expeditionen Hasselbacken 36

Avgifter och hyror:

- Årsavgifterna för 2019 höjdes med 1:50/kvm (tidigare höjning 2016 med 1:50/kvm)
- Ingen avgiftshöjning för 2020
- Årsavgiften för hyror p-platser reglerades under 2013

Fritidsverksamhet under året:

- Vår- och höststädning genomfördes
- I juni anordnades fest för samtliga boende i samband med föreningens 40 års jubileum
- Pubkväll anordnades i oktober
- Traditionsenligt luciafirande med barn från förskolan Fantasia
- Medlemmar med uppdrag i föreningen avtackades vid en middag
- Seniorverksamhet
- Bridgeklubb
- Bouleklubb
- Vävstuga

Underhållsbesiktning har genomförts 2019-08-13.

Följande större underhållsåtgärder genomförda 2019

- Byte porttelefoner
- Fasadarbeten hus 1-5
- Tak/Rökluckor
- Utemiljö, Lekplatser

Planerade större underhållsåtgärder 2020-2024

- Asfaltering
- Upprustning Föreningslokal/Bastu
- Hissar
- Underhåll fasader och trapphus
- Utredningar
- Solpaneler

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen är ett levande dokument som årligen revideras och omfattar 30 år framåt i tiden.

För ombyggnader och större underhållsarbeten har föreningen en mer detaljerad 5-årsplan som årligen uppdateras.

90.


Händelser tidigare år

Takomläggning	2004-2011
- Samtliga tak för hus 1-10 omlagda	
Fönsterrenovering	2006-2009
Karmar kläs in med aluminiumprofiler, ytterbåge byts ut, nya springventiler, drevning, samtliga isolerglas byts ut. Nya terrassdörrar, byte av plåtar blindfönster.	
Inpasseringssystem	2006-2014
- Installation av inpasseringssystem med s.k. elektroniska taggar.	
- Kvalitetssäkring av datoriserade lås och passersystem överflyttad till en datacentral hos Schneider Electric Buildings Sweden AB	
Tvättstugor	2004
- Nybyggnation av tvättstuga i hus 1, samt nya ytskikt i övriga tvättstugor	
Hissrenovering	2003-2004
Husfasader	
- Terrasser tvättning/målning, samtliga hus	2012-2015
- Terrasser rännor/avvattning, samtliga hus	2012-2015
- Kompletterande terrassreparationer hus 1-10	2016-2017
- Entréportar, samtliga hus	2012-2015
- Fasadarbeten hus 6-10	2018
Belysning	
- Led-belysning; garage, hissar	2017
- Entrébelysning i portar	2012
- Rörelsestyrd belysning i trappuppgångar	2012
Utemiljö	2011-2018
Övrigt	
- Byte kall-och varmvattenkranar för stammar	2017
- Byte stamventiler för värme	2016-2017
- Byte undercentral HB 8, HB 33	2014-2018
- Ventilation daghemmet Fantasia	2014
- Energiutredning av fastigheterna	2013
- Energideklaration	2010

90.


Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	18 750 199
Årets resultat	2 460 179
	<hr/> 21 210 378
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	21 210 378
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	2 925 168
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-3 153 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 20 982 546
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	11 742 425
Årets förändring enligt ovanstående disposition	227 832
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 11 970 257

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

90.


Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	20 278 311	19 874 789
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-10 449 805	-10 347 597
Planerat underhåll	4	-2 925 168	-2 475 467
Övriga externa kostnader		-161 481	-121 438
Personalkostnader	5	-644 405	-576 131
Avskrivningar	6	-2 652 037	-2 652 037
Summa rörelsekostnader		-16 832 896	-16 172 670
Rörelseresultat		3 445 415	3 702 119
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 473	4 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-989 709	-1 129 136
Summa finansiella poster		-985 236	-1 124 792
Årets resultat		2 460 179	2 577 327

90.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	9	126 762 643	129 414 680
Mark		7 293 000	7 293 000
		<u>134 055 643</u>	<u>136 707 680</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>134 055 643</u>	<u>136 707 680</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 152	1 138
Avräkningskonto HSB		6 414 604	5 201 661
Övriga fordringar	10	826	37 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	431 979	381 353
		<u>6 851 561</u>	<u>5 622 017</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	310 196	228 438
Summa omsättningstillgångar		<u>7 161 757</u>	<u>5 850 455</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>141 217 400</u>	<u>142 558 135</u>

90.


Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 176 600	17 176 600
Fond för yttre underhåll		11 742 425	11 233 892
		<u>28 919 025</u>	<u>28 410 492</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 750 199	16 681 405
Årets resultat		2 460 179	2 577 327
		<u>21 210 378</u>	<u>19 258 732</u>
Summa eget kapital		<u>50 129 403</u>	<u>47 669 224</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	85 844 316	90 344 316
		<u>85 844 316</u>	<u>90 344 316</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 200 000	800 000
Leverantörsskulder		1 298 845	1 181 171
Skatteskulder		31 346	41 641
Övriga skulder	15	279 642	256 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 433 848	2 265 225
		<u>5 243 681</u>	<u>4 544 595</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>141 217 400</u>	<u>142 558 135</u>

SD.


Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 460 179	2 577 327
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 652 036	2 652 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 112 215	5 229 364
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 601	76 868
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	299 087	-413 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 394 701	4 893 209
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-4 100 000	-5 091 111
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 100 000	-5 091 111
Årets kassaflöde	1 294 701	-197 902
Likvida medel vid årets början	5 430 099	5 628 002
Likvida medel vid årets slut	6 724 800	5 430 100
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	6 414 604	5 201 661
Kassa och bank	310 196	228 438
	6 724 800	5 430 099

SP.


Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,05	2099
Ombyggnad fönster	Linjär	2,30	2056
Ombyggnad hissar	Linjär	2,32	2042-2043
Ombyggnad tak 2004-2008	Linjär	3,07	2043-2047
Ombyggnad tak 2011	Linjär	2,5	2050
Ombyggnad Tallbacken	Linjär	3,07	2032
Ombyggnad Tallskogen	Linjär	2,62	2039
Inpasseringssystem	Linjär	2,95	2046-2047

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 5 307 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

90.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	18 255 588	17 810 520
Hysesintäkter lokaler	498 327	488 820
Hysesintäkter garage och p-platser	1 172 066	1 160 143
Vidarefakturerering kostnader	100 650	93 911
Parkeringsintäkter	59 425	66 836
Försäkringsersättning	103 496	173 281
Övriga intäkter	88 760	81 278
	20 278 312	19 874 789

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	988 685	1 170 565
Löpande underhåll	886 617	812 364
El	476 568	455 325
Uppvärmning	3 321 096	3 413 830
Vatten	680 390	700 675
Sophämtning	734 149	660 187
Fastighetsförsäkring	353 924	327 707
Städning	915 042	903 348
Förvaltningskostnader	639 271	542 698
Extern revision	23 350	22 125
Kabel-TV	109 737	109 656
Bredband	13 668	13 608
Fastighetsskatt	514 785	486 148
Vinterskötsel	146 488	167 087
Övrig drift	646 035	562 274
	10 449 805	10 347 597

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Underhåll fasader	612 500	637 288
Underhåll tvättutrustning	-	26 250
Underhåll ventilation, OVK, radonmätning	-	571 313
Underhåll värme, ny värmecentral	-	675 050
Underhåll värme, termostatventiler	111 691	-
Underhåll passersystem, porttelefon	834 860	-
Underhåll hissar	-	237 938
Underhåll tak, rökluckor	593 751	-
Övrigt underhåll	130 247	327 628
Underhåll lekplatser	318 125	-
Underhåll mark och trädgård	323 994	-
	2 925 168	2 475 467

90.

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	348 752	286 920
Mötesarvode	89 000	87 000
Arvode föreningsvald revisor	4 650	4 550
Övriga arvoden och ersättningar	49 550	62 850
Övriga personalkostnader	40 175	32 613
Sociala kostnader	112 278	102 198
	644 405	576 131

Styrelsearvodet för 2018 enligt stämmobeslut var 346.938.
Delar av arvodet utbetalades till tidigare styrelsemedlemmar behjälpliga under året.
Kostnaden redovisas bl.a under posten Övriga arvoden och ersättningar.

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	2 652 037	2 652 037
	2 652 037	2 652 037

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 278	3 802
Övriga ränteintäkter	195	542
	4 473	4 344

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	987 857	1 127 031
Övriga räntekostnader	1 852	2 105
	989 709	1 129 136

90.
M

Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	158 711 387	158 711 387
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	158 711 387	158 711 387
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-29 296 707	-26 644 670
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 652 037	-2 652 037
	-31 948 744	-29 296 707
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	126 762 643	129 414 680
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	223 000 000	183 000 000
Byggnader - lokaler	7 600 000	6 400 000
	230 600 000	189 400 000
Mark - bostäder	87 000 000	68 000 000
Mark - lokaler	1 880 000	1 437 000
	88 880 000	69 437 000
Summa taxeringsvärde	319 480 000	258 837 000

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	826	74
Övriga kortfristiga fordringar	-	37 791
	826	37 865

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	27 429	27 429
Fastighetsförsäkring	364 542	353 924
Övrigt	40 008	-
	431 979	381 353

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 675	1 162
Handelsbanken (beviljad checkkredit 1 mkr, utnyttjad 0)	308 521	227 276
	310 196	228 438

90.


Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1578	1,32	2022-03-01	20 173 005	20 573 005
Stadshypotek	86048	1,45	2023-03-30	8 300 000	8 700 000
Stadshypotek	100154	1,09	2022-06-01	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	100155	1,00	2021-06-01	7 602 625	7 602 625
Stadshypotek	162022	0,90	2021-03-01	17 700 000	20 000 000
Stadshypotek	202545	0,85	2024-09-01	11 000 000	12 000 000
Stadshypotek	824152	1,50	2020-03-01	5 306 615	5 306 615
Swedbank	2650614775	1,04	2020-03-28	7 962 071	7 962 071
				<u>87 044 316</u>	<u>91 144 316</u>
Nästa års beräknade amortering				-1 200 000	-800 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				85 844 316	90 344 316
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				73 082 245	87 144 316

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	111 479 000	111 479 000
Varav obelånade	<u>-1 190 000</u>	<u>-1 190 000</u>
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	110 289 000	110 289 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	<u>1 200 000</u>	<u>800 000</u>
	1 200 000	800 000

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	151 905	136 206
Arbetsgivaravgift	112 281	102 199
Mervärdesskatt	15 456	17 908
Övriga kortfristiga skulder	<u>-</u>	<u>245</u>
	279 642	256 558

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

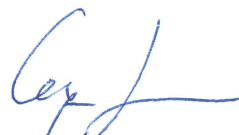
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 570 149	1 529 089
Upplupna räntekostnader	57 334	52 489
Upplupen el	43 660	42 568
Upplupen vatten	20 000	-
Upplupen värme	432 525	448 943
Upplupen sophämtning	26 798	26 471
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>283 382</u>	<u>165 665</u>
	2 433 848	2 265 225

9d.


Upplands Väsby 2020-^{03.05}.....



Klas Lindström



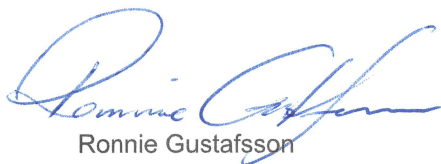
Ulf Jonsson



Ulla Grandell



Ann Gripenbrand



Ronnie Gustafsson



Maria Eliasson

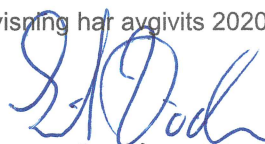


Erik Nordgrén

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-^{03.26}.....



Björn Lundin
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Terrassen, org.nr. 716416-4415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Terrassen för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoremas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på 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 på fel, 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 fel, 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.

sp.

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 Terrassen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

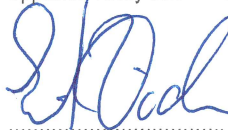
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

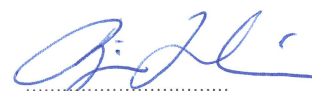
kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse 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.

Upplands Väsby den 26 / 3 2020



Erik Davidsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Björn Lundin
Av föreningen vald revisor