

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Terrassen, org nr 716453-0318

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Terrassen för år 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 revisorssed 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats 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 fel.

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 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 revisionsssed 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 fel, 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 revisionsssed 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hallsberg den / 2019

.....
Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Ulla Nilsson
Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Terrassen i Hallsberg

Org nr 716453-0318

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Föreningens 29:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Hallsbergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1989. Föreningen äger Magistern 20 med adress Allégatan 8-14 och Östra Storgatan 32-34.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 65 bostadsrätter med en sammanlagd yta av 4975 kvm. Medelytan för bostäder är ca 77 kvm

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| R o K | <u>antal</u> | <u>yta</u> |
|-------------------|--------------|--------------|
| 1 | 7 | 344 |
| 2 | 9 | 502 |
| 3 | 15 | 1 171 |
| 4 | 28 | 2 400 |
| 5 | 6 | 558 |
| | 65 | 4 975 |
| Carportar | 20 | |
| Parkeringsplatser | 35 | |

I föreningen finns en kvarterslokal med gemensam tvättstuga, bastu, vicevärdskontor, gästlägenhet, omklädningsrum, relax och mindre grupprum samt ett fristående cykelförråd.



HSB – där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Sven-Arne Johansson, ordförande
Mats Karlsson, sekreterare
Christer Juhlin, ledamot
Inez Bengtsson, ledamot
Birgit Sewall, ledamot
Christer Sjöbom, ledamot
Tomas Wetterberg, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Sven-Arne Johansson, Christer Juhlin, Inez Bengtsson samt Birgit Sewall.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Sven-Arne Johansson, Mats Karlsson, Christer Juhlin, Birgit Sewall

Studie- och fritidsorganisatör har varit Birgitta Björnkrantz, Inez Bengtsson

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelser

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 87 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 1 stycken överlåtelser skett.

Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har Sven-Arne Johansson, Mats Karlsson deltagit i förvaltningsträff.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2018.

Revisorer

Revisorer har varit Ulla Nilsson vald vid föreningsstämma samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Sven-Arne Johansson

Ersättare: Christer Sjöbom

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kjell Josefsson, sammankallande, Bengt Andersson och Gunnar Lundström.

KUL-kommitté och fritidsaktiviteter

KUL-Kommittén har bestått av Birgitta Björnkrantz och Inez Bengtsson



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts: Stamrensning 116.375:- . Plattorna på grunden + gavel på ö. Storgatan 32-34 19.989:-

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2018.

Underhåll de närmaste åren: 2019 Markbehållare för sopor. Byte av givare till Hissarna. Installation av kodlås till ytterdörrar. Byte av låscylindrar till lägenhetsdörrarna..

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året sköts av HSB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB och jouravtal finns med HSB.

Under verksamhetsåret har ingen varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV och bredband via Telia.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Trygg Hansa.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 876 kr/kvm.

Garage och p-platser har haft oförändrade avgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 1 juli 2019.

Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 11 667 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2017.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 700 737 kr. Under året har föreningen amorterat 1 000 016 kr (500.016 kr).

Vid omsättningen av lånet på 20 miljoner har lånet bundits på 3 år med en ränta på 1.26%, samt lånet på 14 398 653 kr har först amorterats med 500 000 kr samt därefter bundits på 3 år med en ränta på 1.23% Räntan på båda dessa lån har därmed minskat med 267 479 kr per år. Ränteminskningen kommer uteslutande gå till ökade amorteringar under de tre närmaste åren.

Årets resultat

Årets resultat blev 339 691 (598 252) kr och beror på att föreningen i jämförelse med föregående år har haft något högre underhållskostnader.



| Flerårsöversikt | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 4 457 | 4 467 | 4 100 | 4 456 | 4 400 |
| Rörelseresultat (tkr) | 1 096 | 1 385 | 1 053 | 1 229 | 1 393 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 340 | 598 | 255 | -97 | -30 |
| Balansomslutning (tkr) | 51 252 | 51 835 | 51 732 | 51 941 | 52 532 |
| Fond för yttre underhåll (tkr) | 1 664 | 1 745 | 1 576 | 1 505 | 1 222 |
| Soliditet (%) | 26 | 25 | 24 | 24 | 24 |

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Fond yttre Underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 967 999 | 1 745 010 | 6 794 684 | 598 252 | 13 105 945 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman | | | 598 252 | -598 252 | |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | 219 000 | -219 000 | | |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | -300 391 | 300 391 | | |
| Årets resultat | | | | 339 691 | |
| Belopp vid årets utgång | 3 967 999 | 1 663 619 | 7 474 327 | 339 691 | 13 445 636 |

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

| | |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 7 474 327 |
| Årets resultat | 339 691 |
| Summa fritt kapital att disponeras av stämman | 7 814 018 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 7 814 018 |
|-------------------------|-----------|

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**RESULTATRÄKNING**2018-01-01
2018-12-312017-01-01
2017-12-31**Rörelseintäkter**

| | | | |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 456 999 | 4 467 078 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 11 667 | 16 643 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 468 666 | 4 483 721 |

Rörelsekostnader

| | | | |
|------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader | Not 4 | -1 789 945 | -1 721 448 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -172 378 | -180 934 |
| Underhåll enligt plan | Not 6 | -300 391 | -110 054 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -147 319 | -128 982 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -956 187 | -956 187 |
| Övriga rörelsekostnader | | -6 034 | -1 100 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 372 253 | -3 098 705 |

Rörelseresultat**1 096 413** **1 385 016****Finansiella poster**

| | | | |
|--------------------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 10 000 | 11 745 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -766 722 | -798 509 |
| Summa finansiella poster | | -756 722 | -786 764 |

Årets resultat**339 691** **598 252**



| Balansräkning | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | 45 492 222 | 46 448 409 |
| Inventarier och installationer | Not 10 | 4 000 | 4 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 45 496 222 | 46 452 409 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |

Summa anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--|-------------------|-------------------|
| | | 45 496 722 | 46 452 909 |
|--|--|-------------------|-------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 0 | 1 120 |
| Avräkningskonto HSB | | 1 659 222 | 1 308 339 |
| Aktuell skattefordran | Not 12 | 5 847 | 5 847 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 41 118 | 15 277 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 46 031 | 51 065 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 752 218 | 1 381 648 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 14 | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 4 000 000 | 4 000 000 |

Kassa

| | | | |
|--|--|-------|-----|
| | | 3 000 | 740 |
|--|--|-------|-----|

Summa kassa och bank

| | | | |
|--|--|-------|-----|
| | | 3 000 | 740 |
|--|--|-------|-----|

Summa omsättningstillgångar

| | | | |
|--|--|------------------|------------------|
| | | 5 755 218 | 5 382 388 |
|--|--|------------------|------------------|

Summa tillgångar

| | | | |
|--|--|-------------------|-------------------|
| | | 51 251 940 | 51 835 297 |
|--|--|-------------------|-------------------|



| Balansräkning | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 3 967 999 | 3 967 999 |
| Fond för yttre underhåll | 1 663 619 | 1 745 010 |
| Summa bundet eget kapital | 5 631 618 | 5 713 009 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 7 474 327 | 6 794 684 |
| Årets resultat | 339 691 | 598 252 |
| Summa fritt eget kapital | 7 814 018 | 7 392 936 |

Summa eget kapital

| | |
|-------------------|-------------------|
| 13 445 636 | 13 105 945 |
|-------------------|-------------------|

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 36 200 721 | 37 200 737 |
| Summa långfristiga skulder | | 36 200 721 | 37 200 737 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 500 016 | 500 016 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 16 | 183 993 | 222 827 |
| Leverantörsskulder | | 473 770 | 170 054 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 28 654 | 45 642 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 419 151 | 590 076 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 605 584 | 1 528 615 |

Summa skulder

| | |
|-------------------|-------------------|
| 37 806 305 | 38 729 352 |
|-------------------|-------------------|

Summa eget kapital och skulder

| | |
|-------------------|-------------------|
| 51 251 940 | 51 835 297 |
|-------------------|-------------------|



| Kassaflödesanalys | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 339 691 | 598 252 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 956 187 | 956 187 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>1 295 878</u> | <u>1 554 439</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -19 687 | -17 726 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 76 969 | 11 184 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 353 160</u> | <u>1 547 897</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -1 000 016 | -500 016 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-1 000 016</u> | <u>-500 016</u> |
| Arets kassaflöde | 353 144 | 1 047 881 |
| Likvida medel vid årets början | 5 309 079 | 4 261 197 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 662 222 | 5 309 079 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Ostergötland in i de likvida medlen.



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,76% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 23 959 598 kr.

Fastighetslån

2 802 084 kr av föreningens lån löper ut under år 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2019 som redovisas som kortfristiga.

**Noter**

| Not 2 | Nettoomsättning | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 4 356 900 | 4 356 900 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 92 895 | 91 945 |
| | Hysesintäkt övrigt | 4 000 | 8 600 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 3 204 | 9 632 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 0 | 1 |
| | | 4 456 999 | 4 467 078 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | Övrigt | 11 667 | 16 643 |
| Not 4 | Driftskostnader | | |
| | Reparationer | -108 077 | -107 350 |
| | El | -168 685 | -151 593 |
| | Uppvärmning | -517 947 | -458 309 |
| | Vatten | -224 452 | -223 611 |
| | Renhållning | -79 853 | -77 825 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -174 164 | -185 060 |
| | Hissar serviceavtal & besiktning | -42 957 | -40 230 |
| | Fastighetsskötsel och lokalvård | -307 322 | -281 366 |
| | Försäkringar | -63 214 | -58 300 |
| | Fastighetsskatt | -85 750 | -85 750 |
| | Övriga driftskostnader | -17 523 | -52 054 |
| | | -1 789 945 | -1 721 448 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | Extern revisionsarvode | -9 538 | -9 038 |
| | Förvaltningskostnader | -109 609 | -108 197 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -4 323 | -10 078 |
| | Föreningsverksamhet | -1 180 | -6 450 |
| | Kontorsutrustning och -material | -1 570 | -5 082 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -423 | -360 |
| | Förbrukningsinventarier | -15 884 | -11 815 |
| | Medlemsavgifter HSB | -26 000 | -26 004 |
| | Stämma och styrelse | -3 851 | -3 910 |
| | | -172 378 | -180 934 |
| Not 6 | Underhåll enligt plan | | |
| | Underhåll övrigt | -300 391 | -110 054 |
| | | -300 391 | -110 054 |
| Not 7 | Personalkostnader | | |
| | Medelantal anställda | | |
| | Arvode till styrelsen | -69 700 | -68 200 |
| | Vicevärdarvode | -26 000 | -25 000 |
| | Övriga arvoden | -28 100 | -12 000 |
| | Revisionsarvode | -2 000 | -2 000 |
| | Sociala avgifter | -21 519 | -21 782 |
| | | -147 319 | -128 982 |
| Not 8 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader | -956 187 | -956 187 |
| | | -956 187 | -956 187 |



| Not 9 Byggnader och mark | | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Värdet utgörs av anskaffningskostnaden | | | | | |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | | 2108 | | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | | 54 373 177 | 54 373 177 | | |
| Ingående anskaffningsvärde mark | | 1 825 000 | 1 825 000 | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | | 56 198 177 | 56 198 177 | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | | -8 018 768 | -7 062 581 | | |
| Årets avskrivningar byggnader | | -956 187 | -956 187 | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | | -8 974 955 | -8 018 768 | | |
| Nedskrivning byggnader | | -1 731 000 | -1 731 000 | | |
| Utgående bokfört värde | | 45 492 222 | 46 448 409 | | |
| Bokförda värden byggnader | | 43 667 222 | 44 623 409 | | |
| Bokförda värden mark | | 1 825 000 | 1 825 000 | | |
| Fastighetsbeteckning: Magistern 20 | | | | | |
| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| Bostäder | 1989 | 22 000 000 | 5 200 000 | 27 200 000 | 27 200 000 |
| Lokaler | 1989 | 204 000 | 211 000 | 415 000 | 415 000 |
| | | 22 204 000 | 5 411 000 | 27 615 000 | 27 615 000 |
| Not 10 Inventarier och installationer | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärden | | 221 782 | 221 782 | | |
| Utgående anskaffningsvärden | | 221 782 | 221 782 | | |
| Ingående avskrivningar | | -217 782 | -217 782 | | |
| Utgående avskrivningar | | -217 782 | -217 782 | | |
| Utgående bokfört värde | | 4 000 | 4 000 | | |
| Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | | | | |
| Medlemsandel HSB | | 500 | 500 | | |
| | | 500 | 500 | | |
| Not 12 Aktuell skattefordran | | | | | |
| Övrig Skattefordran | | 5 847 | 5 847 | | |
| | | 5 847 | 5 847 | | |
| Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Upplupna ränteintäkter | | 833 | 833 | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 45 198 | 50 232 | | |
| | | 46 031 | 51 065 | | |
| Not 14 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Kapitalplacering | | 4 000 000 | 4 000 000 | | |
| | | 4 000 000 | 4 000 000 | | |
| Not 15 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Stadshypotek | | 1,26% | 2021-10-30 | 20 000 000 | 0 |
| Stadshypotek | | 1,23% | 2021-12-01 | 13 898 653 | 0 |
| Stadshypotek | | 2,99% | 2019-06-01 | 2 802 084 | 500 016 |
| | | | | 36 700 737 | 500 016 |



| | |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | 36 200 721 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 2 000 064 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 34 200 657 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen? | Nej |

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Kommunal borgen

Kommunal borgen

Summa ställda säkerheter

| Not 16 Medlemmarnas inre fond | | |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 222 827 | 247 655 |
| Uttag | -38 834 | -24 828 |
| | 183 993 | 222 827 |
| Not 17 Övriga kortfristiga skulder | | |
| Personalens källskatt | 18 570 | 28 110 |
| Arbetsgivaravgifter | 10 084 | 17 532 |
| | 28 654 | 45 642 |
| Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna löner och arvoden | 34 300 | 0 |
| Upplupna sociala avgifter | 3 965 | 0 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 358 115 | 362 773 |
| Upplupna räntekostnader | 13 771 | 120 373 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 000 | 106 930 |
| | 419 151 | 590 076 |

Hallsberg ___/___ 2019

.....
Birgit Sewall.....
Christer Juhlin.....
Christer Sjöbom.....
Inez Bengtsson.....
Mats Karlsson.....
Sven Arne Johansson.....
Tomas Wetterberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019- -

.....
Ulla Nilsson

Revisor vald av föreningsstämman

.....
Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



Till revisorn i HSB brf Terrassen i Hallsberg

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB brf Terrassen i Hallsberg för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2018.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsd i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en s k oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Hallsberg /

HSB brf Terrassen i Hallsberg

Sven-Arne Johansson
Styrelsens ordförande