

# Styrelsen för HSB Brf Terrassen i Upplands Väsby

Org.nr: 716416-4415

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Terrassen i Upplands Väsby med säte i Upplands Väsby org.nr. 716416-4415 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Upplands Väsby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Hammarby 8:11	1979-01-01	1979
Upplands Väsby Hammarby 8:12	1979-01-01	1979
Upplands Väsby Hammarby 8:13	1979-01-01	1979
Upplands Väsby Hammarby 8:14	1979-01-01	1979
Upplands Väsby Hammarby 8:15	1979-01-01	1979
Upplands Väsby Hammarby 8:16	1979-01-01	1979
Upplands Väsby Hammarby 8:17	1979-01-01	1979
Upplands Väsby Hammarby 8:18	1979-01-01	1979
Upplands Väsby Hammarby 8:19	1979-01-01	1979
Upplands Väsby Hammarby 8:20	0196-12-31	1979

### Totalt 10 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Ett gemensamt bostadsrättstillägg ingår i försäkringen. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
305	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	25048
2	lokaler (hyresrätt)	408
1	övriga utrymmen	6284
283	bilplatser inne	0
10	mc-platser inne	0
10	bilplatser ute	0
30	gästparkering	0

### Totalt 641 objekt

**31740**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 75 st 2 rok, 133 st 3 rok, 77 st 4 rok, 17 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Fälth	Ordförande	2021-06-03	
Ulf Johnsson	Ledamot	2019-05-20	
Ewa-Lisa Jonsson	Ledamot	2021-06-03	2022-10-24
Sven-Olov Eriksson	Ledamot	2022-06-08	
Kaj Björk	Ledamot	2020-07-02	2022-06-08
Kaj Björk	Suppleant	2022-06-08	
Lennart Öhrlund	Ledamot	2022-06-08	
Kristina Klempt	Ledamot	2022-06-08	
Ann-Christin Martens	Ledamot	2021-06-03	
Christer Winther	Ledamot	2020-06-01	2022-11-16
Ronnie Gustafsson	Ledamot	2016-05-04	
Maria Eliasson	Ledamot	2015-04-23	
Elena Bakalova	Suppleant	2022-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Christin Martens, Maria Fälth, Kaj Björk, Elena Bakalova.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulf Johnsson, Ewa-Lisa Jonsson, Maria Fälth, Elena Bakalova.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisor har varit Björn Lundin och Anita Bergkvist som suppleant, valda av stämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ann-Cathrine Engström (sammankallande), Stefan Etzell, Birgitta de Brito (har avgått under året), valda av stämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2022. På stämman deltog 62 medlemmar samt en med fullmakt. Extrastämma hölls den 21 april 2022 p ga uppskjutna motioner orsakade av pandemin.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes med 2 kronor per kvadratmeter per månad 1 januari 2022.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 15 juni 2022.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:****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
- Uppgradering 2019

**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
- Fasadarbeten hus 1-5 2019

**Belysning**

- Led-belysning; garage, hissar 2017
- Entrébelysning i portar 2012
- Rörelsestyrd belysning i trappuppgångar 2012

**Utemiljö**

2011-2019

**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, 2020
- Energideklaration 2010, 2020

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Garagerenovering, samtliga garage

Energisparåtgärder i form av utbyte av armaturer och äldre tvättstugeutrustning

Underhåll eller byte av stammar

Årtal	Ändamål
2022-2024	Garagerenovering
2022 -	Energisparåtgärder
2022-2023	Terrassöversyn och betongreparationer
2023-	Målning av träpaneler på terrasser
2024-2025	Renovering och upprustning av föreningslokal
2025-2026	Underhåll eller byte av stammar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 408 och under året har det tillkommit 26 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 409.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	231	223	281	316	303
Skuldsättning, kr/kvm	3 941	3 325	3 372	3 419	3 580
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	190	189	170	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	569	576	481	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	777	753	729	729	711
Totala intäkter, kr/kvm	842	832	799	0	0
Nettoomsättning, tkr	21 376	21 177	20 325	20 278	19 875
Resultat efter finansiella poster, tkr	-43	-141	2 782	2 460	2 577
Soliditet, %	33	37	37	36	33

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)  
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)  
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	11 593 424	0	0	11 593 424
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 583 176	0	0	5 583 176
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 558 258	0	-1 712 275	11 845 983
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>30 734 858</b>	<b>0</b>	<b>-1 712 275</b>	<b>29 022 583</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	22 176 836	-140 628	1 712 275	23 748 483
Årets resultat, kr	-140 628	140 628	-42 767	-42 767
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>22 036 208</b>	<b>0</b>	<b>1 669 508</b>	<b>23 705 716</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>52 771 066</b>	<b>0</b>	<b>-42 767</b>	<b>52 728 299</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 460 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 172 275 kr.

**RESULTATDISPOSITION**

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	23 748 483
Årets resultat, kr	-42 767
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>23 705 716</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Reservation till underhållsfond, kr	-960 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 298 541
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>25 044 257</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	21 375 732	21 177 148
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-13 175 837	-13 486 554
Övriga externa kostnader	Not 3	-634 510	-561 921
Planerat underhåll		-2 298 541	-2 172 275
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-670 464	-622 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 632 719	-3 632 719
Summa rörelsekostnader		-20 412 071	-20 476 074
<b>Rörelseresultat</b>		<b>963 661</b>	<b>701 074</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	60 075	10 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 066 502	-852 432
Summa finansiella poster		-1 006 428	-841 702
<b>Årets resultat</b>		<b>-42 767</b>	<b>-140 628</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	124 138 168	127 770 887
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>19 125 864</u>	<u>611 919</u>
		143 264 032	128 382 806
Summa anläggningstillgångar		<u>143 264 032</u>	<u>128 382 806</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		13 223	10 391
Avräkningskonto HSB Stockholm		9 084 324	12 611 250
Övriga fordringar	Not 9	501	3 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>1 067 874</u>	<u>612 669</u>
		10 165 922	13 238 136
Kortfristiga placeringar	Not 11	6 300 000	0
Kassa och bank	Not 12	158 767	417 952
Summa omsättningstillgångar		<u>16 624 688</u>	<u>13 656 088</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>159 888 720</u></b>	<b><u>142 038 894</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	11 593 424	11 593 424
Upplåtelseavgifter	5 583 176	5 583 176
Yttre underhållsfond	<u>11 845 983</u>	<u>13 558 258</u>
	29 022 583	30 734 858
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	23 748 483	22 176 836
Årets resultat	<u>-42 767</u>	<u>-140 628</u>
	23 705 716	22 036 208
Summa eget kapital	<u>52 728 299</u>	<u>52 771 066</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>85 230 174</u>	<u>48 307 240</u>
	85 230 174	48 307 240
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 15 084 142	36 337 076
Leverantörsskulder	1 548 422	1 931 843
Skatteskulder	27 923	47 579
Övriga skulder	Not 15 186 788	168 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>5 082 971</u>	<u>2 475 509</u>
	21 930 247	40 960 588
Summa skulder	107 160 421	89 267 828
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>159 888 720</u></b>	<b><u>142 038 894</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-42 767	-140 628
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 632 719	3 632 719
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 589 952	3 492 091
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-454 712	-27 582
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 222 593	39 633
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 357 834	3 504 142
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-18 513 946	-611 919
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-18 513 946	-611 919
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	15 670 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	15 670 000	-1 200 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 513 888</b>	<b>1 692 224</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>13 029 202</b>	<b>11 336 978</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15 543 090</b>	<b>13 029 202</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av 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 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,3 % av anskaffningsvärdet.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	19 454 305	18 855 923
Intäkter el	335	5 707
Hyror	1 739 983	1 730 188
Försäkringsersättning	36 715	460 608
Övriga intäkter	197 789	164 949
Bruttoomsättning	<u>21 429 127</u>	<u>21 217 375</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-53 395	-40 227
	<b>21 375 732</b>	<b>21 177 148</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 889 437	2 821 417
Reparationer	1 966 187	2 470 708
El	461 317	466 675
Uppvärmning	3 519 330	3 598 465
Vatten	853 027	741 404
Sophämtning	814 125	730 785
Fastighetsförsäkring	435 992	419 223
Kabel-TV och bredband	608 756	565 747
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	562 985	539 795
Förvaltningsarvoden	1 015 338	1 078 669
Övriga driftkostnader	49 342	53 666
	<u>13 175 837</u>	<u>13 486 554</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	6 185	7 812
Förbrukningsinventarier och varuinköp	40 559	9 626
Administrationskostnader	472 677	253 550
Extern revision	25 875	24 875
Konsultkostnader	2 125	178 969
Medlemsavgifter	87 090	87 090
	<u>634 510</u>	<u>561 921</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	479 250	463 000
Revisionsarvode	4 830	4 760
Övriga arvoden	63 490	34 280
Sociala avgifter	122 894	120 564
	<u>670 464</u>	<u>622 604</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 563	10 261
Ränteintäkter skattekonto	1	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	50 631	0
Övriga ränteintäkter	2 880	469
	<u>60 075</u>	<u>10 730</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 065 328	851 059
Övriga räntekostnader	1 174	1 373
	<u>1 066 502</u>	<u>852 432</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	158 711 387	158 711 387
Anskaffningsvärde mark	7 293 000	7 293 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>166 004 387</b>	<b>166 004 387</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-38 233 500	-34 600 781
Årets avskrivningar	-3 632 719	-3 632 719
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 866 219</b>	<b>-38 233 500</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>124 138 168</b>	<b>127 770 887</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	265 000 000	223 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 200 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	112 000 000	87 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 769 000	1 880 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>386 969 000</b>	<b>319 480 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	611 919	0
Årets investeringar garageprojekt	18 513 946	611 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>19 125 864</b>	<b>611 919</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	501	3 826
	<b>501</b>	<b>3 826</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 042 541	612 669
Upplupna intäkter	25 333	0
	<b>1 067 874</b>	<b>612 669</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	6 000 000	0
Bunden placering Handelsbanken	300 000	0
	<b>6 300 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handelsbanken	158 767	417 952
	<b>158 767</b>	<b>417 952</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	202545	0,85%	2024-09-01	11 000 000	0
Stadshypotek AB	254152	0,80%	2025-03-01	5 306 615	0
Stadshypotek AB	261256	2,75%	2022-12-29	7 962 071	0
Stadshypotek AB	349397	0,75%	2026-03-01	16 500 000	400 000
Stadshypotek AB	373900	0,62%	2026-06-01	7 602 625	0
Stadshypotek AB	450705	1,37%	2026-03-01	18 973 005	400 000
Stadshypotek AB	540635	3,51%	2025-12-01	25 870 000	260 000
Stadshypotek AB	86048	1,45%	2023-03-30	7 100 000	400 000
				100 314 316	1 460 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				93 014 316
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>85 230 174</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	<b>Ställda säkerheter</b>				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			111 479 000	111 479 000
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
	Kortfristig del av långfristig skuld			15 084 142	36 337 076
				<b>15 084 142</b>	<b>36 337 076</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>				
	Momsskuld			22 517	20 069
	Källskatt			164 271	148 512
				<b>186 788</b>	<b>168 581</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
	Upplupna räntekostnader			96 708	46 742
	Förutbetalda hyror och avgifter			1 766 789	1 664 168
	Övriga upplupna kostnader			3 219 474	764 599
				<b>5 082 971</b>	<b>2 475 509</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Ann-Christin Martens

Kristina Klempt

Lennart Öhrlund

Maria Eliasson

Maria Fälth

Ronnie Gustafsson

Sven-Olov Eriksson

Ulf Johnsson

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Av föreningen vald revisor  
Björn Lundin

Av HSB Riksförbund förordnad revisor  
Erik Davidsson

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Terrassen i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 från BoRevision 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.

### 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 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 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### 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 i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Lundin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Terrassen i Upplands väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIA FÄLTH**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 14:48:00



**MARIA ELIASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 07:59:12



**RONNIE GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 19:44:28



**KRISTINA KLEMP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 06:30:00



**LENNART ÖHRLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 16:05:32



**SVEN-OLOV ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 12:06:39



**ANN-CHRISTIN MARTENS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 18:42:16



**ULF JOHNSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 09:18:56



**BJÖRN LUNDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 17:46:06



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 13:23:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Terrassen i Upplands väsby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BJÖRN LUNDIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 17:44:35



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 13:24:38



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.