

Årsredovisning för

# **HSB Brf Terrassen i Upplands Väsby**

716416-4415

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Terrassen i Upplands Väsby, 716416-4415, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## 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 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 319 480 tkr, varav byggnadsvärdet är 230 600 tkr och markvärdet 88 880 tkr.

Fastigheterna har under 2020 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

L

30.

## Förvaltning

Följande avtal är tecknade för 2020

- 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 Renew Service AB
- Sophantering Suez Recycling AB
- Städning AMK Städ AB
- Trädgård HSB Stockholm
- Värme Stockholm Exergi AB

## Medlemsinformation

### Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Joacim Zidén

Ulf Johnsson

Vakant

Ann Gripenbrand

Ronnie Gustafsson

Maria Eliasson

Erik Nordgren

Kaj Björk

Christer Winther

Ordförande

Vice ordförande

Ekonomiansvarig

Sekreterare

HSB-ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Maria Eliasson, Ann Gripenbrand, Ulf Johnsson och Erik Nordgren.

### Firmatecknare

Föreningen tecknas av Joacim Zidén, Ulf Johnsson och Ann Gripenbrand, 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**

Joacim Zidén	Ordinarie
Ulf Johnsson	Ordinarie
Maria Eliasson	Ordinarie
Ronnie Gustafsson	Suppleant
Ann Gripenbrand	Suppleant

**Ekonomi**

**Flerårsöversikt**

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	20 325	20 278	19 875	19 787	19 816
Årets resultat, tkr	2 782	2 460	2 577	1 661	2 076
Fond för yttre underhåll, tkr	11 970	11 742	11 234	10 850	11 303
Belåning, kr/kvm totalyta bostäder,lokaler	3 372	3 419	3 580	3 780	3 942
Soliditet, %	37	36	33	31	29
Årsavgift bostäder, kr/kvm	729	729	711	711	711
Sparande, kr/kvm	281	316	303	260	260

**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	11 742	18 750	2 460
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			228	2 233	-2 460
Årets resultat					2 782
	<b>11 593</b>	<b>5 583</b>	<b>11 970</b>	<b>20 983</b>	<b>2 782</b>

Föreningen visar ett positivt resultat på 2 782 tkr. Kostnaden för planerade underhållsåtgärder uppgår till 1 718 tkr. Föreningens fastighetslån uppgår till 85 844 tkr efter årets amortering med 1 200 tkr.

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 2020-06-15 genom poströstning. På stämman deltog 110 st röstberättigade medlemmar, inga genom fullmakter.

Föreningen hade vid årets slut 405 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem. Antal medlemslägenheter i föreningen är 305 st.

Under året har 13 st bostadslägenheter överlåtits genom försäljning. För 2019 uppgick antalet överlåtelser till 15 st. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning.

Styrelsen har under 2020 hållit 14 st protokollförda sammanträden. En egen anordnad styrelsekonferens omfattande en dag har hållits för hela styrelsen.

Informationsverksamhet under året:

- Informationskväll utgick på grund av Corona och ersattes med ett utskick i Terrassnytt.
- Informationsbladet Terrassnytt utkommer med 4 nr/år
- Föreningens hemsida [www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/terrassen](http://www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/terrassen)
- Styrelsen finns anträffbar för boende varannan onsdag mellan 18.30 - 19.30 på expeditionen Hasselbacken 36 fram till mars 2020 och därefter har den nåtts via mail och telefon.

Avgifter och hyror:

- Ingen avgiftshöjning för 2020
- Årsavgifterna för 2021 höjs med 2:00/kvm och månad (tidigare höjning 2019 med 1:50/kvm och månad)
- Årsavgiften för hyror p-platser reglerades under 2013

Fritidsverksamhet under året:

- Vår- och höststädning genomfördes inte på grund av Corona pandemin. Inför höststädningen ställdes en container ut.
- Pubkvällen i oktober ställdes in på grund av Corona pandemin.
- Traditionsenligt luciafirande med barn från förskolan Fantasia ställdes in på grund av Corona pandemin.
- Medlemmar med uppdrag i föreningen avtackades med en blomstercheck.
- Seniorverksamhet
- Bridgeklubb
- Bouleklubb
- Vävstuga

Underhållsbesiktning har genomförts 2020-05-28.

Följande större underhållsåtgärder genomförda 2020

- Plantering vid hus 1
- Betongutredning garage och terrasser
- Avslut av projekt byte av termostater i gemensamma utrymmen
- Uppgradering av Undercentral Hasselbacken 8 och 33
- Montering av trappräcke i trappa vid hus 2
- Markanläggning mellan hus 2 och 3

Planerade större investeringar och underhållsåtgärder 2021-2025

- Betongrenovering garage
- Terrasser
- Filmning och relining av avluftning i samtliga hus
- 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.

## Händelser tidigare år

<b>Takomläggning</b>	2004-2011
- Samtliga tak för hus 1-10 omlagda	
<b>Fönsterrenovering</b>	2006-2009
Karmar kläs in med aluminiumprofiler, ytterbåge byts ut, nya springventiler, drevning, samtliga isolerglas byts ut. Nya terrassdörrar, byte av plåtar blindfönster.	
<b>Inpasseringssystem</b>	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
<b>Tvättstugor</b>	2004
- Nybyggnation av tvättstuga i hus 1, samt nya ytskikt i övriga tvättstugor	
<b>Hissrenovering</b>	2003-2004
<b>Husfasader</b>	
- 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
<b>Belysning</b>	
- Led-belysning; garage, hissar	2017
- Entrébelysning i portar	2012
- Rörelsestyrd belysning i trappuppgångar	2012
<b>Utemiljö</b>	2011-2019
<b>Övrigt</b>	
- 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

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	20 982 546
Årets resultat	2 782 291
	<hr/> 23 764 837
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	23 764 837
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 717 999
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-3 306 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 22 176 836
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	11 970 257
Årets förändring enligt ovanstående disposition	1 588 001
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 13 558 258

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

L

90.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	20 325 296	20 278 311
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-13 207 050	-13 374 973
Övriga externa kostnader		-162 928	-161 481
Personalkostnader	4	-589 969	-644 405
Avskrivningar	5	-2 652 037	-2 652 037
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 611 984</b>	<b>-16 832 896</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 713 312</b>	<b>3 445 415</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 968	4 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-938 989	-989 709
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-931 021</b>	<b>-985 236</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 782 291</b>	<b>2 460 179</b>

90.

L



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	124 110 606	126 762 643
Mark		7 293 000	7 293 000
		<u>131 403 606</u>	<u>134 055 643</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>131 403 606</u>	<u>134 055 643</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		953	4 152
Avräkningskonto HSB		10 969 402	6 414 604
Övriga fordringar	9	826	826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	597 525	431 979
		<u>11 568 706</u>	<u>6 851 561</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	367 576	310 196
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>11 936 282</u>	<u>7 161 757</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>143 339 888</u>	<u>141 217 400</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 176 600	17 176 600
Fond för yttre underhåll		11 970 257	11 742 425
		<u>29 146 857</u>	<u>28 919 025</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 982 546	18 750 199
Årets resultat		2 782 291	2 460 179
		<u>23 764 837</u>	<u>21 210 378</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>52 911 694</u>	<u>50 129 403</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	12	52 179 620	85 844 316
		<u>52 179 620</u>	<u>85 844 316</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	33 664 696	1 200 000
Leverantörsskulder		1 833 126	1 298 846
Skatteskulder		47 206	31 346
Övriga skulder	13	268 228	279 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 435 318	2 433 847
		<u>38 248 574</u>	<u>5 243 681</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>143 339 888</u>	<u>141 217 400</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 782 291	2 460 179
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 652 037	2 652 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 434 328	5 112 215
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-162 347	-16 601
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	540 197	299 087
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 812 178</b>	<b>5 394 701</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-1 200 000	-4 100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 200 000</b>	<b>-4 100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 612 178</b>	<b>1 294 701</b>
Likvida medel vid årets början	6 724 800	5 430 099
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 336 978</b>	<b>6 724 800</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	10 969 402	6 414 604
Kassa och bank	367 576	310 196
	<b>11 336 978</b>	<b>6 724 800</b>

## 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).

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr.plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
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. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

#### Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

#### 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 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

L

90

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	18 254 255	18 255 588
Hysesintäkter lokaler	504 433	498 327
Hysesintäkter garage och p-platser	1 139 777	1 172 066
Vidarefakturerering kostnader	-	100 650
Parkeringsintäkter	56 779	59 425
Försäkringsersättning	259 977	103 496
Intäkter el	2 676	-
Övriga intäkter	107 399	88 760
	<b>20 325 296</b>	<b>20 278 312</b>

## Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	752 632	988 685
Löpande underhåll	1 672 289	886 617
Planerat underhåll	1 717 999	2 925 168
El	418 532	476 568
Uppvärmning	3 174 881	3 321 096
Vatten	735 598	680 390
Sophämtning	775 457	734 149
Fastighetsförsäkring	364 542	353 924
Städning	926 736	915 042
Förvaltningskostnader	1 170 835	639 271
Extern revision	24 125	23 350
Kabel-TV	109 675	109 737
Bredband	13 608	13 668
Fastighetsskatt	530 645	514 785
Vinterskötsel	75 164	146 488
Övrig drift	744 332	646 035
	<b>13 207 050</b>	<b>13 374 973</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	354 750	348 752
Mötesarvode	71 000	89 000
Arvode föreningsvald revisor	4 730	4 650
Övriga arvoden och ersättningar	22 190	49 550
Övriga personalkostnader	19 070	40 175
Sociala kostnader	118 229	112 278
	<b>589 969</b>	<b>644 405</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	2 652 037	2 652 037
	<b>2 652 037</b>	<b>2 652 037</b>

L

30.

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 424	4 278
Övriga ränteintäkter	544	195
	<u>7 968</u>	<u>4 473</u>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	937 916	987 857
Övriga räntekostnader	1 073	1 852
	<u>938 989</u>	<u>989 709</u>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	158 711 387	158 711 387
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>158 711 387</u>	<u>158 711 387</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-31 948 744	-29 296 707
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 652 037	-2 652 037
	<u>-34 600 781</u>	<u>-31 948 744</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>124 110 606</u>	<u>126 762 643</u>

#### *Taxeringsvärde*

Byggnader - bostäder	223 000 000	223 000 000
Byggnader - lokaler	7 600 000	7 600 000
	<u>230 600 000</u>	<u>230 600 000</u>

Mark - bostäder	87 000 000	87 000 000
Mark - lokaler	1 880 000	1 880 000
	<u>88 880 000</u>	<u>88 880 000</u>

<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>319 480 000</u>	<u>319 480 000</u>
-----------------------------	--------------------	--------------------

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	826	826
	<u>826</u>	<u>826</u>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	107 484	27 429
Fastighetsförsäkring	419 223	364 542
Övrigt	70 818	40 008
	<u>597 525</u>	<u>431 979</u>

## Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	-	1 675
Handelsbanken	367 576	308 521
	<b>367 576</b>	<b>310 196</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1578	1,32	2022-03-01	19 773 005	20 173 005
Stadshypotek	86048	1,45	2023-03-30	7 900 000	8 300 000
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	17 300 000	17 700 000
Stadshypotek	202545	0,85	2024-09-01	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	824152	0,80	2025-03-01	5 306 615	5 306 615
Stadshypotek (Swedbank)	261256	0,75	rörligt	7 962 071	7 962 071
				<b>85 844 316</b>	<b>87 044 316</b>
Nästa års beräknade amortering				-1 200 000	-1 200 000
Nästa års omförhandling				-32 464 696	-
Kortfristig del				-33 664 696	-1 200 000
				<b>52 179 620</b>	<b>85 844 316</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				79 844 316	73 082 245

## Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	111 479 000	111 479 000
Varav obelånade	-1 190 000	-1 190 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<b>110 289 000</b>	<b>110 289 000</b>

## Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	135 801	151 905
Arbetsgivaravgift	118 233	112 281
Mervärdesskatt	14 194	15 456
	<b>268 228</b>	<b>279 642</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 710 188	1 570 149
Upplupna räntekostnader	54 404	57 334
Upplupen el	39 713	43 660
Upplupen vatten	-	20 000
Upplupen värme	413 633	432 525
Upplupen sophämtning	54 446	26 798
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	162 934	283 382
	<b>2 435 318</b>	<b>2 433 848</b>

Upplands Väsby 2021-~~03~~-~~15~~.



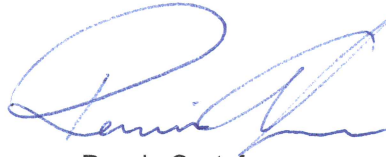
Joacim Zidén



Ulf Johnsson



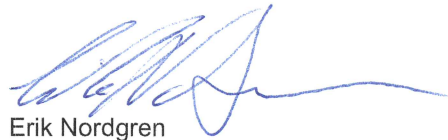
Ann Gripenbrand



Ronnie Gustafsson



Maria Eliasson



Erik Nordgren



Kaj Björk

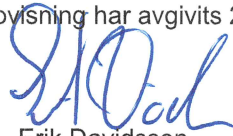


Christer Winther

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-~~03~~-~~15~~ <sup>04 08</sup>.



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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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

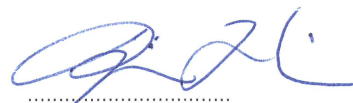
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 8 / 4 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Björn Lundin

Av föreningen vald revisor