

Årsredovisning för

HSB Brf Terrassen i Upplands Väsby

716416-4415

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Terrassen i Upplands Väsby, 716416-4415, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Fastigheter

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

Fastigheterna har under 2021 varit fullvärdesförsäkrade 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 (kvm)
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/>
		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
- Hobbyrum

Fastighetsadresser

Hasselbacken 1-43

Förvaltning

Följande avtal är tecknade för 2021

· Brandskydd	Presto AB
· Bredband	Com Hem AB/Tele2 Sverige AB
· El	E.O.N Försäljning Sverige 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/Tele2 AB
· Nycklar	Väsby Lås & Larm AB
· Parkering	Parking Partner Sverige AB
· Sommar/Vinterunderhåll	Renew Service AB
· Sophantering	PreZero Recycling AB
· Städning	AMK Städ AB
· Trädgård	HSB Stockholm/Miljö & Trädgårdsservice AB
· Värme	Stockholm Exergi AB

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter t.o.m 20 maj 2021

Joacim Zidén	Ordförande
Ulf Johnsson	Vice ordförande
Vakant	Ekonomiansvarig
Ann Gripenbrand	Sekreterare
Ronnie Gustafsson	Ledamot
Maria Eliasson	Ledamot
Erik Nordgren	Ledamot
Kaj Björk	Ledamot
Christer Winther	HSB-ledamot

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

Ordinarie styrelseledamöter fr.o.m 20 maj 2021

Maria Fälth	Ordförande
Ulf Johnsson	Vice ordförande
Ewa-Lisa Jonsson	Ekonomiansvarig
Ann-Christine Martens	Sekreterare
Ronnie Gustafsson	Ledamot
Maria Eliasson	Ledamot
Kaj Björk	Ledamot
Christer Winther	HSB-ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ronnie Gustafsson, Ulf Johnsson, Kaj Björk och Maria Eliasson.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Joacim Zidén, Ulf Johnsson och Ann Gripenbrand, två i förening. I samband med ny styrelse tecknas föreningens firma av Maria Fälth, Ulf Johnsson och Ewa-Lisa Jonsson, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 405 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Björn Lundin med Ewa-Lisa Jonsson som suppleant tom 20 maj 2021, och Anita Bergkvist från 20 maj 2021, 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 Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Joacim Zidén/Maria Fälth	Ordinarie
Ulf Johnsson	Ordinarie
Maria Eliasson/Kaj Björk	Ordinarie
Ronnie Gustafsson/Ewa-Lisa Jonsson	Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	21 177	20 325	20 278	19 875	19 787
Årets resultat, tkr	-141	2 782	2 460	2 577	1 661
Fond för yttre underhåll, tkr	13 558	11 970	11 742	11 234	10 850
Belåning, kr/kvm totalyta	3 325	3 372	3 419	3 580	3 780
Räntekänslighet*	4,5	4,7	4,8	5,1	5,4
Soliditet, %	37	37	36	33	31
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	753	729	729	711	711
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	223	281	316	303	260

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	11 593 424	5 583 176	11 970 257	20 982 546	2 782 291
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			1 588 001	1 194 290	-2 782 291
Årets resultat					-140 628
	11 593 424	5 583 176	13 558 258	22 176 836	-140 628

Föreningen visar ett negativt resultat på 141 tkr. Av underskottet är 980 tkr föranlett av byte av avskrivningsmetod i samband med övergång från regelverk K2 till K3. Kostnaden för planerade underhållsåtgärder uppgår till 2 172 tkr. Föreningens fastighetslån uppgår till 84 644 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 året

Ordinarie föreningsstämma har hållits 20/5 2021 genom poströstning. På stämman deltog 110 st röstberättigade medlemmar, inga genom fullmakter.

Informationsverksamhet under året:

- Informationsbladet Terrassnytt utkommer med 4 nr/år
- Föreningens hemsida: www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/terrassen
- Styrelsen har funnits anträffbar för boende en onsdag i månaden från och med oktober 2021 mellan 18.30 - 19.30 på expeditionen, Hasselbacken 35.
- En informationsträff inför den kommande garage- och stomrenoveringen ägde rum den 6 december i Kulturhuset Messingen.
- Vid behov anslås information på anslagstavlor och på portdörrarna.

Fritidsverksamhet under året:

- Vårstädning genomfördes inte på grund av Corona pandemin. Höststädningen ägde rum i oktober med god upplutning av medlemmarna.
- Medlemmar med uppdrag i föreningen avtackades med en blomstercheck.
- Seniorverksamhet
- Bridgeklubb
- Bouleklubb
- Vävstuga
- Soppkvällar

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 18 protokollförda sammanträden.

Årlig besiktning

Underhållsbesiktning har genomförts den 24 maj 2021.

Överlåtelser

Under året har 22 stycken bostadslägenheter överlåtits genom försäljning. För 2020 uppgick antalet överlåtelser till 13 st. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning.

Övrigt

Under året har en handfull medlemmar stämt in styrelsen till Attunda Tingsrätt för att ogiltigförklara tidigare styrelsens beviljade ansvarsfrihet. Detta beslut togs på Årsstämman i maj 2021.

Ombyggnad och underhåll

Följande större underhållsåtgärder genomförda 2021

- Taköversyn
- Betongutredning garage och terrasser
- Filmning och relining av avluftning i samtliga hus
- Statusinventering av teknisk installation, vatten, avlopp och badrum

Händelser tidigare år

Takomläggning

2004-2011

- Samtliga tak för hus 1-10 omlagda

Fönsterrenovering

2006-2009

Karmar kläs in med aluminiumprofiler, ytterbåge byts ut, nya springventiler, drevning, samtliga isolerglas byts ut. Nya terrassdörrar, byte av plåtar blindfönster.

Inpasseringssystem

2006-2014

- Installation av inpasseringssystem med s.k. elektroniska taggar.
- Kvalitetssäkring av datoriserade lås och passersystem överflyttad till en datacentral hos Schneider Electric Buildings Sweden AB
- 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

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Avgifter och hyror:

- Årsavgifterna för 2021 höjdes med 2 kronor per kvm och månad.
- Inför 2022 aviserades en höjning med 2 kronor per kvm och månad.
- Årsavgiften för hyror p-platser reglerades senast under 2013.

Planerade underhåll och investeringar

Planerade större investeringar och underhållsåtgärder 2022-2027

- Betongrenovering garage
- Terrasser
- Asfaltering
- Kommande stambyte
- Upprustning Föreningslokal/Bastu
- Hissar
- Underhåll fasader och trapphus
- Kommande takrenovering

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.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	22 176 836
Årets resultat	-140 628
	<hr/> 22 036 208
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	22 036 208
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	2 172 275
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-460 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 23 748 483
 Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	13 558 258
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-1 712 275
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 11 845 983

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	21 177 148	20 325 296
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-14 131 284	-11 711 303
Planerat underhåll	4	-2 172 275	-1 717 999
Fastighetskatt		-539 796	-530 645
Avskrivningar	5	-3 632 719	-2 652 037
		<u>-20 476 074</u>	<u>-16 611 984</u>
Rörelseresultat		701 074	3 713 312
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	10 730	7 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-852 432	-938 989
		<u>-841 702</u>	<u>-931 021</u>
Årets resultat		-140 628	2 782 291

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	120 477 887	124 110 606
Mark		7 293 000	7 293 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	611 919	-
		<u>128 382 806</u>	<u>131 403 606</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>128 382 806</u>	<u>131 403 606</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 391	953
Avräkningskonto HSB		12 611 250	10 969 402
Övriga fordringar	10	3 826	826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	612 669	597 525
		<u>13 238 136</u>	<u>11 568 706</u>
Kassa och bank	12	417 952	367 576
Summa omsättningstillgångar		<u>13 656 088</u>	<u>11 936 282</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>142 038 894</u>	<u>143 339 888</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 593 424	11 593 424
Upplåtelseavgifter		5 583 176	5 583 176
Fond för yttre underhåll		13 558 258	11 970 257
		<u>30 734 858</u>	<u>29 146 857</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		22 176 836	20 982 546
Årets resultat		-140 628	2 782 291
		<u>22 036 208</u>	<u>23 764 837</u>
Summa eget kapital		<u>52 771 066</u>	<u>52 911 694</u>
<i>Lång- och kortfristiga skulder</i>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	48 307 240	52 179 620
		<u>48 307 240</u>	<u>52 179 620</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	36 337 076	33 664 696
Leverantörsskulder		1 931 843	1 833 127
Skatteskulder		47 579	47 206
Övriga kortfristiga skulder	14	287 588	268 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 356 502	2 435 317
		<u>40 960 588</u>	<u>38 248 574</u>
Summa lång- och kortfristiga skulder		<u>89 267 828</u>	<u>90 428 194</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>142 038 894</u>	<u>143 339 888</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-140 628	2 782 291
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 632 719	2 652 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 492 091	5 434 328
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-27 582	-162 347
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	39 633	540 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 504 142	5 812 178
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-611 919	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-611 919	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	1 692 223	4 612 178
Likvida medel vid årets början	11 336 979	6 724 800
Likvida medel vid årets slut	13 029 202	11 336 978
Likvida medel		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	12 611 250	10 969 402
Handelsbanken	417 952	367 576
	13 029 202	11 336 978

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader och ombyggnader	Komponentavskrivning	2,3	2099

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 36 337 tkr till omförhandling under 2022. Lån med bindningstid på ett år eller mindre, redovisas som kortfristig skuld i årsredovisningen, men anses vara långfristig.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteutgifter 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 20,6 procent. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	357 000	354 750
Mötesarvode	106 000	71 000
Arvode föreningsvald revisor	4 760	4 730
Övriga arvoden och ersättningar	34 280	22 190
Sociala kostnader	120 564	118 229
Övriga personalkostnader	-	19 070
	622 604	589 969

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	18 855 923	18 254 255
Hysesintäkter lokaler	511 587	504 433
Hysesintäkter garage och p-platser	1 170 775	1 139 777
Försäkringsersättning	460 608	259 977
Parkeringsintäkter	80 455	56 779
Intäkter el	5 707	2 676
Övriga intäkter	92 093	107 399
	21 177 148	20 325 296

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	881 634	752 632
Löpande underhåll	2 470 708	1 672 289
El	466 675	418 532
Uppvärmning	3 598 465	3 174 881
Vatten	741 404	735 598
Sophämtning	730 785	775 457
Fastighetsförsäkring	419 223	364 542
Städning	961 649	926 736
Förvaltningskostnader	1 543 123	1 320 020
Juristkostnader	52 676	32 813
Extern revision	24 875	24 125
Personalkostnader	622 604	570 899
Kabel-TV	109 708	109 675
Bredband	456 039	13 608
Vinterskötsel	196 452	75 164
Hissavtal och besiktning	431 490	368 885
Trädgårsskötsel, extra	153 310	127 925
Serviceavtal	198 882	129 698
Övrig drift	71 582	117 824
	14 131 284	11 711 303

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll lokaler	-	24 960
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	51 875
Utfört underhåll relining, fläktar mm	1 691 401	549 650
Utfört underhåll huskropp utvändigt	75 000	71 875
Utfört underhåll mark	405 874	550 956
Utfört underhåll garage och parkering	-	60 177
Utfört underhåll övrigt	-	408 506
	2 172 275	1 717 999

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	3 632 719	2 652 037
	3 632 719	2 652 037

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 261	7 424
Övriga ränteintäkter	469	544
	<u>10 730</u>	<u>7 968</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	851 059	937 916
Övriga räntekostnader	1 373	1 073
	<u>852 432</u>	<u>938 989</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	158 711 387	158 711 387
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>158 711 387</u>	<u>158 711 387</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-34 600 781	-31 948 744
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 632 719	-2 652 037
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	<u>-38 233 500</u>	<u>-34 600 781</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>120 477 887</u>	<u>124 110 606</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
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>
Summa taxeringsvärde	<u>319 480 000</u>	<u>319 480 000</u>

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	611 919	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>611 919</u>	<u>-</u>

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 826	826
	<u>3 826</u>	<u>826</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	148 313	107 484
Fastighetsförsäkring	435 992	419 223
Övrigt	28 364	70 818
	612 669	597 525

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	417 952	367 576
	417 952	367 576

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	1578	1,32	2022-03-01	19 373 005	19 773 005
Stadshypotek	86048	1,45	2023-03-30	7 500 000	7 900 000
Stadshypotek	100154	1,09	2022-06-01	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	373900	0,62	2026-06-01	7 602 625	7 602 625
Stadshypotek	349397	0,75	2026-03-01	16 900 000	17 300 000
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	261256	0,65	rörligt	7 962 071	7 962 071
				84 644 316	85 844 316

Nästa års beräknade amortering	-1 200 000	-1 200 000
Nästa års omförhandling	-35 137 076	-32 464 696

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **48 307 240** **52 179 620**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 78 644 316 79 844 316

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	111 479 000	111 479 000
Varav obelånade	-	-1 190 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	111 479 000	110 289 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	148 512	135 801
Arbetsgivaravgift	119 007	118 233
Mervärdesskatt	20 069	14 194
	287 588	268 228

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 664 168	1 710 188
Upplupna räntekostnader	46 742	54 404
Upplupen el	40 450	39 713
Upplupen värme	561 540	413 633
Upplupen sophämtning	-	54 446
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 602	162 933
	2 356 502	2 435 317

Upplands Väsby 2022-03-24



Maria Fäth



Ulf Johnsson



Ewa-Lisa Jonsson



Ann-Christine Martens



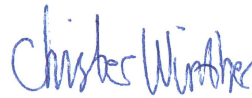
Ronnie Gustafsson



Maria Eliasson



Kaj Björk



Christer Winther

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04-29



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 2021.

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 2021 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. 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 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 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 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.

EO

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

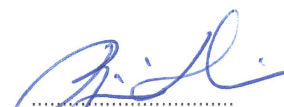
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen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

Upplands Väsby den 29/4 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Björn Lundin

Av föreningen vald revisor