

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Terrassen
Org nr: 769611-2080



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Terrassen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-06. Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat för 2019 blev 414 667 kr

Föreningens likviditet har under året förändrats från 409 % till 311 %

I resultatet ingår avskrivningar med 327 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 741 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Erik Dahlberg 10 i Helsingborgs Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 25 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Hästmöllegränden 4 A-B i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
4	7	8	6	25

Bostäder bostadsrätt	2 117 m ²
Total bostadsarea	2 117 m ²

Årets taxeringsvärde	36 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 200 000 kr

Föreningen har följande ingånga avtal

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Systematisk brandskyddsarbete
Philkvist Entreprenad AB	Fastighetsservice
Kone AB	Hisservice
Strands Maskinfirma AB	Tvättstugeservice
HR Björkmans Entrémattor	Entrémattor
Comhem	Kabel TV
Miljötvätt i Malmö AB	Tvätt av sopkärl
Artibus	Serviceavtal för brandskydd
Bisab	Ventilationsservice

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Erik Dahlberg tillsammans med Fastighets AB Balder. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som svarar för leverans av el, värme och vatten.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 64 tkr och planerat underhåll för 124 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 381 000 kr per år, som motsvarar en kostnad på 180 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Totalrenovering	1986	
Balkonger	2007	4 st på gårdsidan
Lagning av fasad	2010	
Målning av fasad	2010	Gårdsidan
Balkonger	2010	Översyn inkl balkongjärn
Fönstermålning	2010	Målning
Målning av källare	2013	Målning (Akelius)
Undercentral	2014	
Ombildning av två lokaler till bostäder	2014	
		Renovering, tvättning samt målning av fasad, fönster, plåt, kupor, tak m.m.
Totalfasadrenovering	2015	
Byte belysningsarmaturer	2016	Sensorstyrda
Byte till säkerhetsdörrar	2016	Inkl. installation av postboxar
Plåtarbete	2017	Två kupor
Ventilationsbyte	2018	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Installationer, (ventilation)	19 000
Huskropp utvändigt, (två nya källardörrar)	30 588

EW

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils-Johan Andreasson	Ordförande	2020
Kristin Öhman	Sekreterare	2021
Andreas Lidesjö	Ledamot	2021
Malena Boström	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Schuller	Suppleant	2020
Carina Westerholm	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor 2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pål Olsson	2021
Inga-Lill Madia	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningen ändrade senast årsavgiften 2019-04-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med ytterligare 2 % från och med 2020-04-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 585 kr/m²/år.

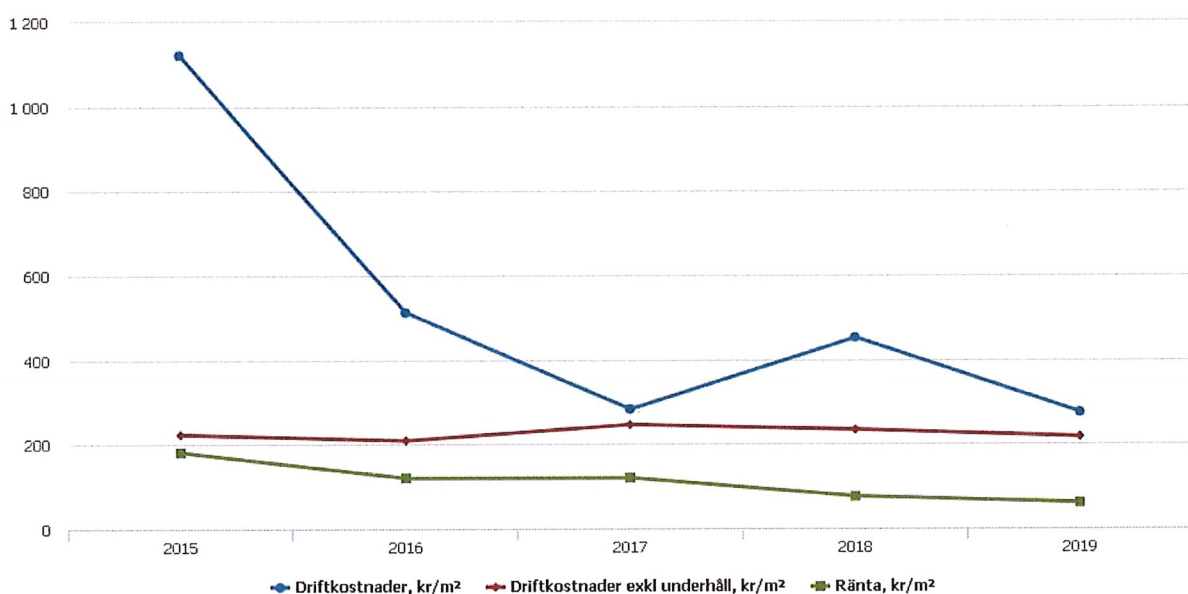
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

FW

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 239	1 215	1 191	1 173	1 143
Resultat efter finansiella poster	414	-323	-122	-631	-2 012
Årets resultat	414	-323	-122	-631	-2 012
Soliditet %	72	69	68	68	67
Likviditet %	311	409	409	461	489
Driftkostnader, kr/m ²	275	452	283	512	1 121
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	217	234	246	209	223
Ränta, kr/m ²	61	76	120	120	181



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 601 287	930 355	0	246 022	-6 531 062	-322 518
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-322 518	322 518
Reservering underhållsfond				391 225	-391 225	
Ianspråktagande av underhållsfond				-63 948	63 948	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						414 667
Vid årets slut	29 601 287	930 355	0	573 299	-7 180 857	414 667

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 853 580
Årets resultat	414 667
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-391 225
Årets ianspråktagande av underhållsfond	63 948
Summa	-6 766 189

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 766 189**

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

EW

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 239 102	1 214 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	375 427	49 029
Summa rörelseintäkter		1 614 529	1 263 807
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-583 090	-956 724
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 295	-122 140
Personalkostnader	Not 6	-29 213	-28 763
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-326 615	-326 615
Summa rörelsekostnader		-1 061 213	-1 434 243
Rörelseresultat		553 316	-170 436
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 265	7 895
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-144 914	-159 978
Summa finansiella poster		-138 649	-152 083
Resultat efter finansiella poster		414 667	-322 518
Årets resultat		414 667	-322 518

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	33 143 897	33 470 513
Summa materiella anläggningstillgångar		33 143 897	33 470 513
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	103 461	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		103 461	0
Summa anläggningstillgångar		33 247 358	33 470 513
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	3 470	9 090
Övriga fordringar	Not 13	8 990	9 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	33 607	23 928
Summa kortfristiga fordringar		46 067	42 255
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	732 890	1 295 259
Summa kassa och bank		732 890	1 295 259
Summa omsättningstillgångar		778 956	1 337 514
Summa tillgångar		34 026 315	34 808 026

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 531 642	30 531 642
Fond för yttre underhåll		573 299	246 022
Summa bundet eget kapital		31 104 941	30 777 664
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 180 857	-6 531 062
Årets resultat		414 667	-322 518
Summa fritt eget kapital		-6 766 189	-6 853 580
Summa eget kapital		24 338 751	23 924 084
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 437 220	10 557 220
Summa långfristiga skulder		9 437 220	10 557 220
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	120 000	120 000
Leverantörsskulder	Not 17	4 109	5 929
Skatteskulder	Not 18	1 431	2 922
Övriga skulder	Not 19	-84	41 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	124 887	156 130
Summa kortfristiga skulder		250 343	326 722
Summa eget kapital och skulder		34 026 315	34 808 026

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Rökluckor	Linjär	5
Tvättmaskiner	Linjär	10
Säkerhetsdörrar	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 239 102	1 214 778
Summa nettoomsättning	1 239 102	1 214 778

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar, pant- samt överlåtelseavgifter	3 711	3 861
Fakturerade kostnader, inkasso	180	430
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-3
Övriga rörelseintäkter, ersättningar samt korrigering fordran mot samfällighet	371 534	0
Försäkringsersättningar	0	44 741
Summa övriga rörelseintäkter	375 427	49 029

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll, ventilation, dörrar, arvode	-124 372	-462 040
Reparationer, bl a hissar, vattenskador	-63 632	-110 731
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 425	-34 353
Försäkringspremier	-23 928	-20 878
Kabel- och digital-TV	-26 254	-25 807
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 974	-8 956
Serviceavtal, entrémattor, rökluckor mm	-18 516	-16 353
Obligatoriska besiktningar, hiss	-2 468	-5 022
Övriga utgifter, köpta tjänster	-345	0
Statuskontroll	-2 490	0
Förbrukningsinventarier	-1 748	-6 103
Vatten	-38 164	-36 113
Fastighetsel	-36 429	-37 323
Uppvärmning	-114 233	-100 395
Sophantering och återvinning	-39 355	-39 909
Förvaltningsarvode drift	-44 757	-52 741
Summa driftkostnader	-583 090	-956 724

EW

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-102 621	-88 770
Arvode, yrkesrevisorer	-2 188	-6 563
Övriga förvaltningskostnader, bolagsverket, stadgar samt ändringsanmälan	-1 500	0
Inkasso	304	-754
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 721	-3 861
Kontorsmateriel, årsredovisningar 2018	-1 950	-3 781
Telefon och porto	-3 697	-3 116
Bankkostnader	-2 575	-1 800
Övriga externa kostnader, utlägg i föreningen	-4 347	-13 496
Summa övriga externa kostnader	-122 295	-122 140

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-22 750	-22 400
Sociala kostnader	-6 463	-6 363
Summa personalkostnader	-29 213	-28 763

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-316 820	-316 820
Avskrivningar tillkommande utgifter	-9 795	-9 795
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-326 615	-326 615

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 116	7 884
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	149	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 265	7 895

EW

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-129 161	-156 228
Övriga finansiella kostnader	-15 753	-3 750
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-144 914	-159 978

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	37 619 525	37 619 525
Rökluckor	29 288	29 288
Tvättmaskiner	58 750	58 750
Säkerhetsdörrar	196 000	196 000
	37 903 563	37 903 563
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 903 563	37 903 563

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader & Rökluckor	-4 386 040	-4 069 220
Tvättmaskiner	-35 250	-29 375
Säkerhetsdörrar	-11 760	-7 840
	-4 433 050	-4 106 435

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader & Rökluckor	-316 820	-316 820
Årets avskrivning Tvättmaskiner	-5 875	-5 875
Årets avskrivning Säkerhetsdörrar	-3 920	-3 920
	-326 615	-326 615

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	33 143 895	33 470 513
---	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader & Rökluckor	32 945 952	33 262 773
Tvättmaskiner	17 625	23 500
Säkerhetsdörrar	180 320	184 240

Taxeringsvärden

Bostäder	36 600 000	29 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	36 600 000	29 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 600 000</i>	<i>15 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 000 000</i>	<i>14 200 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordran hos samfälligheten Erik Dahlberg	103 461	0
Summa andra långfristiga fordringar	103 461	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 470	3 470
Kundfordringar	0	5 620
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 470	9 090

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	8 990	9 237
Summa övriga fordringar	8 990	9 237

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 521	23 928
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 709	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 376	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 607	23 928

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel, Collector Bank	332 772	578 526
Marginalen Bank	0	328 902
Transaktionskonto, Swedbank	400 118	387 830
Summa kassa och bank	732 890	1 295 258

BW

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	9 557 220	10 677 220
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-120 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 437 220	10 557 220

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,10%	2020-03-25	3 417 220,00	0,00	40 000,00	3 377 220,00
SWEDBANK	1,16%	2020-06-28	3 750 000,00	0,00	1 040 000,00	2 710 000,00
SWEDBANK	1,54%	2022-03-25	3 510 000,00	0,00	40 000,00	3 470 000,00
Summa			10 677 220,00	0,00	1 120 000,00	9 557 220,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 426 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	4 109	5 929
Summa leverantörsskulder	4 109	5 929

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	1 431	2 922
Summa skatteskulder	1 431	2 922

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	0	41 559
Skuld för moms	-87	0
Skuld sociala avgifter och skatter	4	3
Avräkning hyror och avgifter	0	180
Summa övriga skulder	-84	41 741

2021

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	16 145	16 409
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	54 125
Upplupna revisionsarvoden	0	8 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 722	4 650
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	105 021	72 446
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 887	156 130

Not 21 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Helsingborg, 2020-04-03

Ort och datum



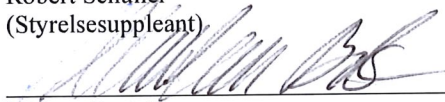
Nils-Johan Andreasson



Andreas Lidesjö



Robert Schuller
(Styrelsesuppleant)

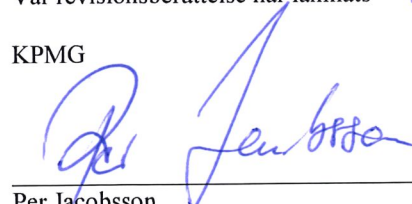


Malena Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020-04-28

KPMG



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Terrassen, org. nr 769611-2080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Terrassen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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.

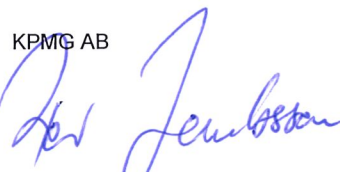
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår 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 provar 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.

Helsingborg 2020- 04-28

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Terrassen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Terrassen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

