



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Terrassen i Solna





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till [kundtjanst@sbc.se](mailto:kundtjanst@sbc.se) om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Terrassen i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Busstorgets samfällighetsförening och Centralgaragets samfällighetsförening.

##### Styrelsen

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Vasiliki Vasiliou           | Ordförande |
| Rebecca Victoria Grundström | Ledamot    |
| Erik Daniel Solis Hellborg  | Ledamot    |

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Per Daniel Andersson  | Suppleant |
| Mong Huyen Hilda Phan | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|                 |                  |                   |
|-----------------|------------------|-------------------|
| Carina Toresson | Ordinarie Extern | Toresson Revision |
|-----------------|------------------|-------------------|

## Valberedning

Håkan Wickström

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Ametisten 3          | 2002    | Solna  |
| Ametisten 4          | 2002    | Solna  |
| Ametisten GA:1       | 2002    | Solna  |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus.

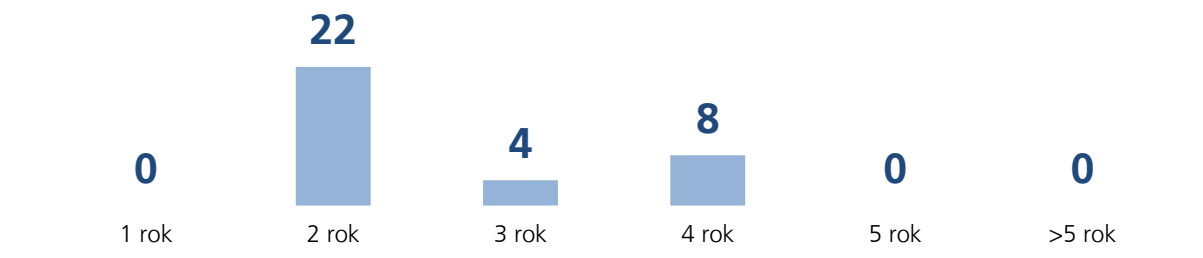
Fastigheternas värdeår är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 605 m<sup>2</sup>, varav 2 182 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 423 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                     | År              | Kommentar                                                                                                                           |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energideklaration                    | 2020            | Lagstadgad energideklaration för bostadsbyggnader                                                                                   |
| Radonmätning                         | 2019 – 2020     | Lagstadgad radonmätning för bostadsbyggnader                                                                                        |
| OVK                                  | 2019 – 2020     | Genomgång av byggnadernas ventilationssystem                                                                                        |
| Planerat underhåll                   | År              | Kommentar                                                                                                                           |
| Digital underhållsplan               | 2021            | Besiktning av fastigheterna genomförs för att skapa underlag till en ny digital underhållsplan                                      |
| Byte till LED-belysning i trapphusen | 2021            | Enligt fastighetsbesiktning i januari 2021 finns det början till sprickor i fasaden som inte är akut men behöver åtgärdas inom 5 år |
| Sprickor i fasaden                   | 2021 eller 2022 |                                                                                                                                     |
| Målning av trapphus                  | 2021 eller 2022 |                                                                                                                                     |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

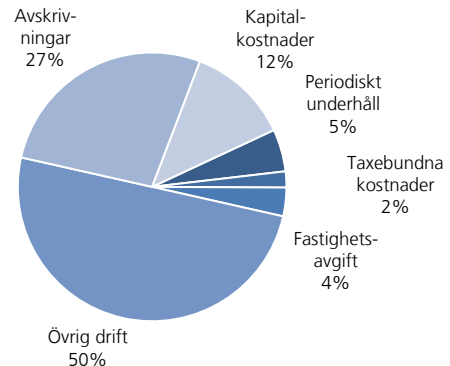
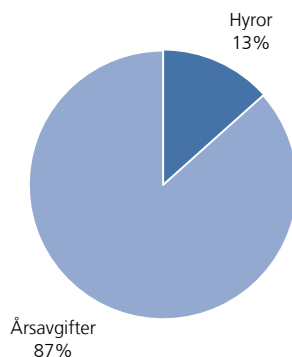
| Avtal                      | Leverantör                      |
|----------------------------|---------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning      | Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Teknisk förvaltning        | NKG Bygg och Fastighetskonsult  |
| Fastighetsskötsel          | NKG Bygg och Fastighetskonsult  |
| Trapphusstädning           | Eco Städ AB                     |
| Markskötsel och snöröjning | Cemi                            |
| Hissavtal                  | Kone                            |
| Kabel-TV                   | Com Hem                         |
| Bredband                   | Ownit                           |
| El                         | Vattenfall                      |
| Värme                      | Norrenergi                      |
| Vatten                     | Solna Vatten                    |
| Sophämtning                | Sita                            |
| Lägenhetsförteckning       | SBC                             |
| Ekonomisk förvaltning      | SBC                             |

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2020             | 2019             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 805 972</b> | <b>1 996 021</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 745 005        | 1 729 858        |
| Finansiella intäkter                     | 636              | 744              |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 97 993           |
|                                          | <b>1 745 641</b> | <b>1 828 596</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 160 968        | 1 140 933        |
| Finansiella kostnader                    | 230 880          | 326 937          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 2 676            | 774              |
| Minskning av långfristiga skulder        | 500 000          | 550 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 146 234          | 0                |
|                                          | <b>2 040 758</b> | <b>2 018 644</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 510 855</b> | <b>1 805 972</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-295 117</b>  | <b>-190 049</b>  |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver löpande underhåll har under år 2020 energideklaration och radonmätning genomförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st  
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 693   | 693   | 693   | 693   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 283   | 279   | 273   | 268   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 7 791 | 8 020 | 8 272 | 8 272 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 14    | 16    | 14    | 14    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 89    | 126   | 102   | 101   |
| Soliditet (%)                            | 75    | 74    | 74    | 73    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -163  | -254  | 9     | -82   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 745 | 1 729 | 1 740 | 1 748 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 182 m<sup>2</sup> bostäder och 423 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 51 810 000                 | 0                        | 0                                                                      | 51 810 000                 |
| Fond för yttre underhåll       | 1 111 401                  | 79 300                   | -29 313                                                                | 1 061 414                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>52 921 401</b>          | <b>79 300</b>            | <b>-29 313</b>                                                         | <b>52 871 414</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -1 703 343                 | -79 300                  | -224 955                                                               | -1 399 088                 |
| Årets resultat                 | -163 207                   | -163 207                 | 254 268                                                                | -254 268                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-1 866 550</b>          | <b>-242 507</b>          | <b>29 313</b>                                                          | <b>-1 653 356</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>51 054 851</b>          | <b>-163 207</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>51 218 058</b>          |



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -163 207          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 624 043        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -79 300           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-1 866 550</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>95 215</b>     |
|                                  | <b>-1 771 335</b> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020              | 2019              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 744 825         | 1 729 498         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 180               | 360               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 745 005</b>  | <b>1 729 858</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 003 100        | -984 562          |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -92 160           | -90 666           |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -65 708           | -65 706           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -517 000          | -517 000          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 677 968</b> | <b>-1 657 933</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>67 037</b>     | <b>71 925</b>     |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 636               | 744               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -230 880          | -326 937          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-230 244</b>   | <b>-326 192</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-163 207</b>   | <b>-254 268</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-163 207</b>   | <b>-254 268</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |          | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |          |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8,13 | 66 928 560        | 67 445 560        |
| Inventarier                                   | Not 9    | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>66 928 560</b> | <b>67 445 560</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>66 928 560</b> | <b>67 445 560</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |          |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |          |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |          | 2 901             | 2 901             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10   | 838 417           | 1 130 432         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |          | <b>841 318</b>    | <b>1 133 333</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |          |                   |                   |
| Kassa och bank                                |          | 735 793           | 736 220           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |          | <b>735 793</b>    | <b>736 220</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |          | <b>1 577 111</b>  | <b>1 869 552</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |          | <b>68 505 671</b> | <b>69 315 112</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 51 810 000        | 51 810 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 1 111 401         | 1 061 414         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>52 921 401</b> | <b>52 871 414</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -1 703 343        | -1 399 088        |
| Årets resultat                                 |           | -163 207          | -254 268          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-1 866 550</b> | <b>-1 653 356</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>51 054 851</b> | <b>51 218 058</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 8 100 000         | 9 400 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>8 100 000</b>  | <b>9 400 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 8 900 000         | 8 100 000         |
| Leverantörsskulder                             |           | 96 985            | 213 368           |
| Skatteskulder                                  |           | 127 364           | 122 920           |
| Övriga skulder                                 |           | 7 327             | 14 690            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 219 144           | 246 076           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>9 350 820</b>  | <b>8 697 054</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>68 505 671</b> | <b>69 315 112</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2020   | 2019   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 100 år | 100 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2020             | 2019             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 511 292        | 1 511 292        |
| Hyror lokaler momspliktiga | 119 880          | 117 983          |
| Hyror garage               | 113 760          | 100 330          |
| Öresutjämning              | -107             | -107             |
|                            | <b>1 744 825</b> | <b>1 729 498</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2020       | 2019       |
|-----------------|------------|------------|
| Övriga intäkter | 180        | 360        |
|                 | <b>180</b> | <b>360</b> |



| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>    |
|--------------|----------------------------------------|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 4 466            | 0              |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 5 205            | 0              |
|              | Städning entreprenad                   | 32 500           | 35 000         |
|              | Sotning                                | 758              | 0              |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 0                | 35 763         |
|              | Hissbesiktning                         | 3 668            | 5 379          |
|              | Myndighetstillsyn                      | 26 203           | 6 720          |
|              | Serviceavtal                           | 36 263           | 34 980         |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 767              | 8 115          |
|              | Teleport/hissanläggning                | 3 297            | 3 180          |
|              |                                        | <b>113 127</b>   | <b>129 137</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                |
|              | Entré/trapphus                         | 9 090            | 5 945          |
|              | Ventilation                            | 744              | 2 350          |
|              | Elinstallationer                       | 8 458            | 4 298          |
|              |                                        | <b>18 292</b>    | <b>12 593</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                |
|              | VVS                                    | 0                | 29 313         |
|              | Ventilation                            | 95 215           | 0              |
|              |                                        | <b>95 215</b>    | <b>29 313</b>  |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                |
|              | El                                     | 37 677           | 42 120         |
|              |                                        | <b>37 677</b>    | <b>42 120</b>  |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                |
|              | Försäkring                             | 32 483           | 29 968         |
|              | Samfällighetsavgift                    | 609 101          | 645 993        |
|              | Bredband                               | 32 640           | 32 640         |
|              |                                        | <b>674 224</b>   | <b>708 601</b> |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>64 566</b>    | <b>62 798</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 003 100</b> | <b>984 562</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>        | <b>2020</b>      | <b>2019</b>    |
|              | Tele- och datakommunikation            | 7 528            | 9 872          |
|              | Inkassering avgift/hyra                | 900              | 425            |
|              | Revisionsarvode extern revisor         | 17 258           | 17 290         |
|              | Föreningskostnader                     | 438              | 1 501          |
|              | Förvaltningsarvode                     | 47 559           | 46 547         |
|              | Förvaltningsarvoden övriga             | 10 908           | 10 665         |
|              | Administration                         | 2 893            | 4 366          |
|              | Konsultarvode                          | 4 676            | 0              |
|              |                                        | <b>92 160</b>    | <b>90 666</b>  |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>        |                   |                   |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd.      |                   |                   |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                   |                   |
|              | Styrelse och internrevisor                    | 50 000            | 50 000            |
|              | Sociala kostnader                             | 15 708            | 15 706            |
|              |                                               | <b>65 708</b>     | <b>65 706</b>     |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|              | Byggnad                                       | 517 000           | 517 000           |
|              |                                               | <b>517 000</b>    | <b>517 000</b>    |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 73 200 000        | 73 200 000        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>73 200 000</b> | <b>73 200 000</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -5 754 440        | -5 237 440        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -517 000          | -517 000          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-6 271 440</b> | <b>-5 754 440</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>66 928 560</b> | <b>67 445 560</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 21 500 000        | 21 500 000        |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 37 998 000        | 37 998 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 33 600 000        | 33 600 000        |
|              |                                               | <b>71 598 000</b> | <b>71 598 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 70 000 000        | 70 000 000        |
|              | Lokaler                                       | 1 598 000         | 1 598 000         |
|              |                                               | <b>71 598 000</b> | <b>71 598 000</b> |

|               |                                                |                   |                   |                    |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Not 9</b>  | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |                    |
|               | Ackumulerade anskaffningsvärden                |                   |                   |                    |
|               | Vid årets början                               | 48 737            | 48 737            |                    |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |                    |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |                    |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>48 737</b>     | <b>48 737</b>     |                    |
|               | Ackumulerade avskrivningar enligt plan         |                   |                   |                    |
|               | Vid årets början                               | -48 737           | -48 737           |                    |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |                    |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |                    |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-48 737</b>    | <b>-48 737</b>    |                    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |                    |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |                    |
|               | Skattekonto                                    | 63 355            | 60 679            |                    |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 775 062           | 1 069 753         |                    |
|               |                                                | <b>838 417</b>    | <b>1 130 432</b>  |                    |
| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |                    |
|               | Vid årets början                               | 1 061 414         | 982 114           |                    |
|               | Reservering enligt stadgar                     | 79 300            | 79 300            |                    |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                | 0                 | 0                 |                    |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                 | 0                 | 0                 |                    |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut            | -29 313           | 0                 |                    |
|               | <b>Vid årets slut</b>                          | <b>1 111 401</b>  | <b>1 061 414</b>  |                    |
| <b>Not 12</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             |                   |                   |                    |
|               | <b>Räntesats</b>                               | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|               | <b>2020-12-31</b>                              | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
|               | SEB 1,010 %                                    | 4 000 000         | 4 000 000         | 2024-02-28         |
|               | Swedbank 0,940 %                               | 4 100 000         | 4 100 000         | 2025-12-22         |
|               | SEB 0,740 %                                    | 5 000 000         | 5 500 000         | 2021-07-28         |
|               | SEB 1,700 %                                    | 3 900 000         | 3 900 000         | 2021-12-28         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       | <b>17 000 000</b> | <b>17 500 000</b> |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -8 900 000        | -8 100 000        |                    |
|               |                                                | <b>8 100 000</b>  | <b>9 400 000</b>  |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 000 000 kr.

| <b>Not 13</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 21 517 000        | 21 517 000        |

| <b>Not 14</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden                                             | 50 000            | 50 000            |
|               | Sociala avgifter                                    | 15 710            | 15 710            |
|               | Ränta                                               | 14 391            | 16 448            |
|               | Avgifter och hyror                                  | 139 043           | 163 918           |
|               |                                                     | <b>219 144</b>    | <b>246 076</b>    |

| <b>Not 15</b> | <b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | <p>Besiktning av fastigheterna har genomförts i januari 2021 för att skapa underlag till en ny digital underhållsplan. Besiktningen visade att det inte finns några akuta fel som behöver åtgärdas. Det finns början till sprickor i fasaden som behöver åtgärdas inom 5 år och det planeras att åtgärda dessa under år 2021 eller 2022.</p> <p>Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.</p> |

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den 21/4 2021



Vasiliki Vasiliou  
Ordförande

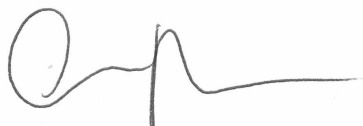


Rebecca Victoria Grundström  
Ledamot



Erik Daniel Solis Hellborg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2021



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Terrassen i Solna, org.nr 769606-9702.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Terrassen i Solna för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Terrassen i Solna för räkenskapsåret 2020 samt av  
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst  
eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
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**

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

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

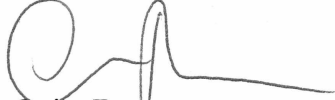
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 30/4 2021



Carina Toresson



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)