

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Terrassen i Upplands Väsby

Org.nr: 716416-4415

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Hammarby 8:11-20 i Upplands Väsby kommun. Fastigheterna förvärvades 1977 består av 10 st huskroppar i 3 till 7 våningar. Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-03-28 och byggnaderna uppfördes 1978-1980 i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 31 833 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 240 609 tkr, varav byggnadsvärdet är 180 400 tkr och markvärdet 60 209 tkr.

Fastigheterna har under 2013 varit fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa med ansvarsförsäkring för styrelsen. Byte av försäkringsbolag from 1 jan 2014 till Folksam. Även i den nya försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen upplåter 305 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	305	25 048
Lokaler		6 785 (varav 491 uthyrda)
Bilplatser, inne	283	
MC-platser, inne	10	
Bilplatser, ute	10	
Gästparkering	30	
<b>Summa</b>		<b>31 833</b>

### Lägenhetsfördelning:

- 1 rok 4 st
- 2 rok 74 st
- 3 rok 133 st
- 4 rok 77 st
- 5 rok 17 st

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

- Bastu
- Bibliotek
- Bouleplan
- Gemensamhetslokal, även för uthyrning till boende
- Motions- och friskvårdslokaler
- Vävstuga

### Fastighetsadresser

Hasselbacken 1-43

N

## Förvaltning

Följande avtal är tecknade för 2013

- Förvaltning ekonomi HSB Norra Stor-Stockholm
- Förvaltning teknisk HSB Norra Stor-Stockholm (Jörgen Forsgren)
- Fastighetsskötsel Egen heltidsanställd, Carl-Axel Grönberg
- Värme AB Fortum Värme
- El Vattenfall AB,
- Byggservice Upphandlas löpande via HSB Norra Stor-Stockholm
- Trädgård Loewys Trädgårdar
- Städning AMK Städ AB
- Hissar och portar Kone AB
- Passeringssystem Schneider Electric Buildings Sweden AB
- Lås/Passersystem Farsta Lås AB (tidigare Sensus)
- Kabel-TV Com Hem AB
- Bredband Com Hem AB & Bredbandsbolaget
- Larm och fastighetsjour Jourmontör Securitas Sverige AB
- Parkering Parking Partner Sverige AB
- Snöröjningsavtal Miljö & Trädgårdsservice i Stockholm AB 2013-2014

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Lennart Öhrlund	Ordförande
Nils-Olov Ekström	Vice ordförande
Inga-Britt Nordström	Ekonomiansvarig
Harriet Tinghäll	Sekreterare
Christina Ljunggren	
Harald Akselsson	
Jörgen Forsgren	Representant från HSB Norra-Storstockholm

#### Styrelsesuppleanter

Anita Bergkvist  
Per Hedmark

#### Avgående styrelseledamöter

Harald Akselsson  
Harriet Tinghäll  
Nils-Olov Ekström

#### Avgående styrelsesuppleanter

Anita Bergkvist  
Per Hedmark

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Nils-Olov Ekström, Inga-Britt Nordström, Lennart Öhrlund och Jörgen Forsgren två i förening.

#### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer  
Ralf Toresson, Ralf Toresson Revision AB, Extern  
Barbro Heidvall

#### Revisorsuppleant

Gun-Britt Welander

W

### Valberedning

Liselotte Bovin Sammankallande  
Anders Jönsson  
Leif Welander

### HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

### Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

#### Ordinarie

Inga-Britt Nordström Harriet Tinghäll

## Ekonomi

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning, tkr	19 070	18 529	18 505	18 416	18 233
Rörelseresultat, tkr	4 261	3 814	6 233	7 966	7 765
Årets resultat, tkr	142	-334	1 950	4 709	3 679
Balansomslutning, tkr	153 286	153 681	155 788	151 646	147 333
Fond för yttre underhåll, tkr	22 521	23 024	23 003	21 121	18 952
Beläning, kr/kvm	4 068	4 115	4 109	4 043	4 091
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	693	675	675	672	660

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 142 tkr. Föreningen har under året utfört planerade underhållsåtgärder för 3 178 tkr.

Föreningens kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande av oss medlemmar. Genom att t ex. tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vådrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna. Alla föreningens kostnader betalas av oss medlemmar via årsavgiften.

Föreningen är beviljad en checkkredit på 1 000 000 kr men har utnyttjat 0 kr under 2013

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2013-04-24. På stämman deltog 60 st. röstberättigade medlemmar, varav inga genom fullmakter.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 416 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem. Antal medlemslägenheter i föreningen är 305 st.

Under året har 19 st medlemslägenheter överlåtits. Styrelsen har beviljat 1 andrahandsuthyrning.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under 2013 hållit 18 st. protokollförda sammanträden, varav två st vid budgetkonferens.

### Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2013 är följande större underhållsåtgärder genomförda i föreningen:

- Terrasser tvättning/målning, hus 7, 9, 10
- Terrasser rännor/avvattning, hus 7, 9, 10
- Byte entré portar, Hus 1 (Hasselbacken 1), Hus 2 o 3 (Hasselbacken 5-11), Fantasia
- Planteringsytor framför Hus 9 och 10 (Hasselbacken 21-28)
- Energiutredning på fastigheterna är gjord under året
- Målning av räcken och reparation av putsskador
- Byte av ytterpanel cykelrum hus 10

### Årlig besiktning

Underhållsbesiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren 2013-05-30  
Miljö & Hälsoskyddskontoret i Upplands Väsby genomförde tillsyn av föreningens egenkontroll.  
Inga anmärkningar

### Avtal

Tre avtal omförhandlades under 2013  
Efter upphandling tecknades El-avtal med Vattenfall 1.1.2014 till 31.12.2016.  
Kone Hissar 1.1.2014 till 31.12.2017  
Folksam försäkringar med gemensamt bostadsrättstillägg fr.o.m. 1.1.2014  
Nytecknat avtal för snöröjning med Miljö & Trädgårdsservice i Stockholm AB

### Avgifter och hyror

Ingen avgiftshöjning 2014 (tidigare höjning 2013 med 1:50/kvm). Årsavgiften för hyror p-platser reglerades under 2013.

### Under tidigare år har följande större åtgärder genomförts

#### Takomläggning

- Hus 7-10 2011 avslutats, alla tak därmed omlagda
- Hus 8 2010
- Hus 5-6 2007-2008
- Hus 1-4 2004-2005

#### Fönsterrenovering 2006-2009

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

#### Låssystem 2006-2007

- Installation av inpasseringssystem med s.k. elektroniska taggar.

#### Tvättstugor 2004

- Nybyggnation av tvättstuga i hus 1
- Nya ytskikt, ny maskinpark i hus 2, 6 och 7

#### Hissrenovering 2003-2004

### Husfasader 2006-2012

- Terrasser tvättning/målning hus 8 2012
- Terrasser rännor/avvattning hus 8 2012
- Entrébelysning i portar 2012
- Rörelsestyrd belysning i trappuppgångar 2012
- Byte av spiskåpor i samband med OVK 2012
- Byte soprumsfläkt 2012
- Ny garageport Hus 1 2012
- Nya portar Hasselbacken 2 och 3
- Ny garageport installerat 8
- Utvändig målningsarbeten soprum och undertak entréer
- Byte av utvändiga dilatationsfogar
- Målning terrasspaneler och dålig panel byts ut

### Utemiljö 2011-2012

- Installation av tre parkeringsautomater för kontokort
- Installation av belysningsstolpar och armaturer
- Upprustning planteringsyta föreningslokal
- Asfaltering framsida hus 2 port 11
- Hasselbacken 1-3 ny stenbeläggning vid entré
- Gallring av träd utanför hus 1, 9, 10 och i kompostskogen

### Övrigt

- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) i samtliga fastigheter 2012
- Kvalitetssäkring av datoriserade lås och passersystem överflyttad till en datacentral hos Schneider Electric Buildings Sweden AB
- Stamspolning
- Energideklaration genomförd 2010

### Konferenser

Styrelsen har deltagit vid egen anordnad budgetkonferens omfattande två heldagar. Harriet Tinghäll och Inga-Britt Nordström har deltagit vid styrelsekonferens anordnad av HSB Norra Stor-Stockholm.

### Medlemsinformation

Informationsverksamhet under året:

- Informationskväll inför kommande verksamhetsår hölls i december 2013-12-05
- Informationsbladet Terrassnytt utkommer med 6 nr/år
- Föreningens hemsida [www.brf-terrassen.se](http://www.brf-terrassen.se) uppdaterad med lösenordskyddad information
- Styrelsen finns anträffbar för boende varannan onsdag mellan 18-30 – 19.30 på expeditionen Hasselbacken 36
- Två stycken nyinflyttarträffar hölls, en på våren och en på hösten

### Medlemsaktiviteter

Fritidsverksamhet under året:

- Vår- och höststädning genomfördes
- Pubkväll anordnades i oktober
- Traditionenligt luciafirande med barn från förskolan Fantasia
- Medlemmar med uppdrag i föreningen avtackades vid en middag
- En arrangerad utflykt med buss
- Seniorverksamhet
- Bridgeklubb
- Bouleklubb
- Vävstuga
- Motionsgymnastik för seniorer

u

## Framtida utveckling

### Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Under året har ny underhållsplan arbetats fram. Planen är ett levande dokument som årligen revideras. Underhållsplanen omfattar 30 år framåt i tiden.

### Ombyggnad och större underhållsåtgärder

För ombyggnader och större underhållsarbeten har föreningen en mer detaljerad 5-årsplan som årligen uppdateras vid budgetkonferens.

Under verksamhetsåret 2014-2018 planeras följande större ombyggnader och underhållsåtgärder genomföras i föreningen:

- Terrasser rännor/avvattning, hus 4, 5 och 6 år 2014/Hus 1-2-3 2015
- Terrasser tvättning/målning, hus 4, 5 och 6 år 2014/Hus 1-2-3 2015
- Undercentral Hasselbacken 8
- Utredning och översyn av värmesystemet
- Byte entréportar
- Åtgärder påbörjat mot förhöjda radonvärden
- Renovering av ventilation på Fantasia
- Utredningar
  - Program för utemiljö
  - Avfallshantering

### Ändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder sannolikt ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	7 631 984
Årets resultat	<u>141 579</u>
	7 773 563

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	7 773 563
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	3 178 208
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-3 000 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	7 951 771

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	22 521 349
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>- 178 208</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	22 343 141

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>19 070 114</b>	<b>18 528 917</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-10 804 734	-11 175 624
Planerat underhåll		-3 178 208	-2 502 506
Fastighetsavgift		-439 550	-525 000
Avskrivningar	Not 3	-511 608	-511 608
Summa fastighetskostnader		<u>-14 934 100</u>	<u>-14 714 738</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 136 014</b>	<b>3 814 179</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	3 905	20 242
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-3 998 341	-4 168 423
Summa finansiella poster		<u>-3 994 436</u>	<u>-4 148 181</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>141 579</b>	<b>-334 003</b>

**Balansräkning**

**2013-12-31**

**2012-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader  
Mark

Not 6	142 674 866	143 186 474
	<u>7 293 000</u>	<u>7 293 000</u>
	149 967 866	150 479 474

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav  
Summa anläggningstillgångar

Not 7	<u>0</u>	<u>1 000</u>
	149 967 866	150 480 474

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar  
Övriga fordringar  
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	34 509	57 882
Not 8	197 055	86 045
Not 9	<u>365 159</u>	<u>298 060</u>
	596 723	441 987

Kassa och bank

Not 10	2 721 860	2 758 495
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 318 583</u>	<u>3 200 483</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>153 286 449</u>	<u>153 680 956</u>
--------------------	--------------------

**Balansräkning**

**2013-12-31**

**2012-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 11

*Bundet eget kapital*

Insatser

11 593 424

11 593 424

Upplåtelseavgifter

5 583 176

5 583 176

Fond för yttre underhåll

22 521 349

23 023 855

39 697 949

40 200 455

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 631 984

7 463 481

Årets resultat

141 579

-334 003

7 773 563

7 129 478

Summa eget kapital

47 471 512

47 329 933

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

100 748 236

101 752 367

100 748 236

101 752 367

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 145 688

1 317 096

Leverantörsskulder

1 837 352

1 714 940

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

168 851

208 390

Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 914 810

1 358 231

5 066 701

4 598 656

Summa skulder

105 814 937

106 351 023

**Summa eget kapital och skulder**

**153 286 449**

**153 680 956**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 16

111 479 000

111 479 000

Ansvarförbindelser Fastigo

7 004

7 411

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Anskaffningsvärde kr	Avskr. plan
Byggnader	95 105 000	0,2%
Ombyggnader och fastighetsförbättringar	55 163 584	0,2%
Ombyggnader tak 2011	8 442 803	Rak 40 år
Maskiner och inventarier	556 586	Fullt avskrivet

### Pågående ombyggnad

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Skatter och avgifter

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

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 210 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1
	<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode enligt stämmobeslut	210 000	210 000
Mötesarvoden	107 000	144 000
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar	38 174	23 658
Utbildning	0	2 500
Kostnad för konferenser	32 634	25 676
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	2 948	2 815
Löner till anställda	364 056	348 027
Sociala kostnader	86 789	186 343
Förändring av semesterlöneskuld	3 553	-13 373
Särskild löneskatt på pensionskostnader	3 356	3 799
Uttagsskatt	100 887	116 028
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	10 713	13 438
Sjuk- och hälsovård	0	4 567
<b>Summa</b>	<u>964 109</u>	<u>1 071 478</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

<b>Noter</b>		<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	17 359 435	16 908 732
	Hysesintäkter lokaler	417 440	421 310
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 138 331	1 100 223
	Övriga intäkter	154 908	98 652
	<b>Brutto</b>	<b>19 070 114</b>	<b>18 528 917</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	602 187	618 306
	Löpande underhåll	1 070 082	1 377 719
	El	515 226	587 032
	Uppvärmning	3 229 366	3 177 206
	Vatten	760 862	691 159
	Sophämtning	351 366	323 676
	Fastighetsförsäkring	233 224	172 006
	Städning	813 435	804 121
	Förvaltningskostnader	962 785	781 400
	Extern revision	28 875	28 250
	Personalkostnader	964 109	1 071 478
	Övrig drift	1 273 217	1 543 272
		<b>10 804 734</b>	<b>11 175 624</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	511 608	511 608
		<b>511 608</b>	<b>511 608</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 266	1 397
	Ränteintäkter skattekonto	680	791
	Ränteintäkter bankkonto	1 327	17 546
	Övriga ränteintäkter	632	508
		<b>3 905</b>	<b>20 242</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 998 161	4 168 095
	Övriga räntekostnader	180	328
		<b>3 998 341</b>	<b>4 168 423</b>

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	95 105 000	95 105 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>95 105 000</u>	<u>95 105 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 968 480	-8 778 270
Årets avskrivningar	-190 210	-190 210
Utgående avskrivningar	<u>-9 158 690</u>	<u>-8 968 480</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>85 946 310</b>	<b>86 136 520</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	63 606 387	63 606 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>63 606 387</u>	<u>63 606 387</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 556 433	-6 235 035
Årets avskrivningar	-321 398	-321 398
Utgående avskrivningar	<u>-6 877 831</u>	<u>-6 556 433</u>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>56 728 556</b>	<b>57 049 954</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>142 674 866</b>	<b>143 186 474</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad - bostäder	174 000 000	149 000 000
Byggnad - lokaler	<u>6 400 000</u>	<u>9 400 000</u>
	180 400 000	158 400 000
Mark - bostäder	59 000 000	68 000 000
Mark - lokaler	<u>1 050 000</u>	<u>1 527 000</u>
	60 050 000	69 527 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>240 450 000</b>	<b>227 927 000</b>
<b>Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.</b>		
Insats SBC Ek. Förening	0	1 000
	<u>0</u>	<u>1 000</u>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar	168 076	70 447
Skattekonto	7 170	2 490
Övriga fordringar	<u>21 809</u>	<u>13 108</u>
	<b>197 055</b>	<b>86 045</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Försäkring	240 730	233 224
Kabel-Tv	50 332	49 249
Övrigt	<u>74 097</u>	<u>15 587</u>
	<b>365 159</b>	<b>298 060</b>

**Noter** **2013-12-31**    **2012-12-31**

**Not 10 Kassa och bank**

Handkassa	3 674	3 989
Avräkningskonto	2 071 940	1 574 937
Handelsbanken	646 247	1 179 570
	<b>2 721 860</b>	<b>2 758 495</b>

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 593 424	5 583 176	23 023 855	7 463 481	-334 003
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-502 506	168 503	334 003
Årets resultat					141 579
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>11 593 424</b>	<b>5 583 176</b>	<b>22 521 349</b>	<b>7 631 984</b>	<b>141 579</b>

**Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	34239	5,01%	2017-04-30	2 900 587	451 452
Handelsbanken	27630	4,61%	2015-03-01	5 692 680	0
Handelsbanken	34241	5,01%	2017-04-30	3 480 688	541 744
Handelsbanken	430986	4,08%	2014-03-01	41 273 005	0
Handelsbanken	577807	3,15%	2015-09-01	1 069 455	10 836
Handelsbanken	635714	2,74%	2015-03-30	10 037 392	0
Handelsbanken	653776	2,78%	2016-06-01	2 985 100	0
Handelsbanken	661497	2,88%	2016-06-01	1 866 734	19 144
Handelsbanken	702714	2,35%	2014-03-03	4 751 212	47 512
Stadshypotek	561345	3,26%	2014-06-01	19 875 000	75 000
Swedbank Hypotek	2650614775	2,65%	2014-12-18	7 962 071	0
				<b>101 893 924</b>	<b>1 145 688</b>

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2013-12-31** **100 748 236**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 96 165 484

**Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **1 145 688**    **1 317 096**

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	112 205	119 401
Arbetsgivaravgifter	55 919	83 469
Skuld fackföreningsavgifter	727	919
Övriga kortfristiga skulder	0	4 601
	<b>168 851</b>	<b>208 390</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	794 791	829 272
Upplupna räntekostnader	303 989	169 211
Upplupna semesterlöner	41 652	38 428
Upplupna sociala avgifter	4 253	3 924
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	770 125	317 396
	<b>1 914 810</b>	<b>1 358 231</b>

**Noter**

**2013-12-31**

**2012-12-31**

**Not 16 Ställda panter för skulder till kreditinstitut**

Fastighetsinteckningar  
Varav i eget förvar

111 479 000	111 479 000
0	0
<u>111 479 000</u>	<u>111 479 000</u>

Upplands Väsby 2014-03-24



Lennart Öhrlund



Nils-Olov Ekström



Inga-Britt Nordström



Harriet Tinghäll



Christina Ljunggren

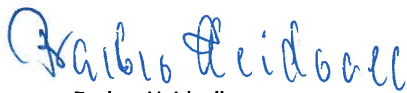


Harald Akselsson

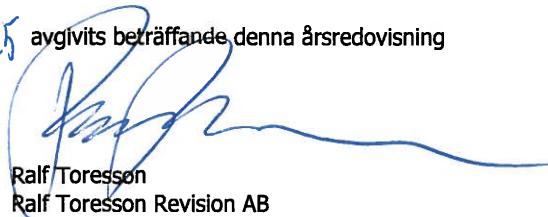


Jörgen Forsgren

Vår revisionsberättelse har 2014-03-25 avgivits beträffande denna årsredovisning



Barbro Heidvall  
Av stämman vald revisor



Ralf Toresson  
Ralf Toresson Revision AB



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening  
Terrassen i Upplands Väsby, org.nr 716416-4415.

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB:s BRF Terrassen i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Den standarden kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB:s BRF Terrassen i Upplands Väsby ställning per den 31 december 2013 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.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s BRF Terrassen i Upplands Väsby för räkenskapsåret 2013.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

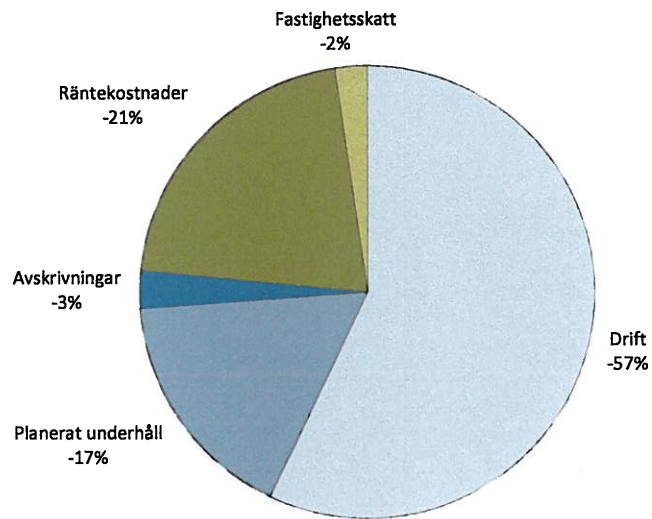
Vi tillstyrker att årsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplands Väsby den 25 mars 2014

  
Ralf Toresson  
Toresson Revision

  
Barbro Heidvall

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

