

Årsredovisning

för

HSB bostadsrättsförening Terrassen i Karlstad

716411-2083

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Terrassen i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Braxen 6 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus med totalt 28 bostadsrätter. Dessutom finns 2 lokaler och garage med plats för 26 bilar.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök	180,0 m ²
8 st 2 rum och kök	528,5 m ²
11 st 3 rum och kök	908,5 m ²
4 st 4 rum och kök	379,0 m ²
2 st 4,5 rum och kök	<u>234,5 m²</u>
	2.230,5 m ²

Den totala boytan är 2.230 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Värmlands Fastighetsservice KB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåtna med bostadsrätt. Föreningens adress är Nygatan 7-11.

Under året har 1 (5) överlåtelse skett.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Hjorward Blomberg har varit vicevärd.

Verksamhet under året som gått

Löpande underhåll har utförts i normal omfattning. Dessutom har följande utförts;

- Löpande underhåll
- Bytearmaturer i garage, förråd, soprum och tvättstuga.
- Byte spjäll och garagefläkt.
- Takrengöring.
-
- Årets underhåll har kostat 271 263 kr.

Verksamhet under det kommande året

- Stadseenlig besiktning skall utföras under kommande år.
- Projekt för energioptimering startade under 2014 och pågår i 10 år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-05-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Rienas	ordförande
Malin Johansson	ledamot
Ingemar Johansson	Tf sekreterare
Berit Nyqvist	ledamot
Lisbeth Karlsson	ledamot
Petra Blomberg	ledamot
Tommy Andersson	ledamot utsedd av HSB
Robert Gustavsson	suppleant

I tur att avgå är Johan Rienas och Malin Johansson.

Föreningens firma tecknas, styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 5(4) protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 17 900 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Lars Inge Norberg (föreningens revisor) samt Stefan Mott godkänd revisor LR-Revision.

Valberedning

Vakant.

Föreningens stadgar

Föreningen har antagit HSB Riksförbunds korta normalstadgar 2003 för bostadsrättsförening och har registrerats hos Bolagsverket 2005-03-31.

Ändring av stadgar till 2011-års normalstadgar beslutades vid 2015 års stämma. På årsstämman 2016 skedde omröstning av beslut nr 2 för ändring av nya stadgar.

Årsavgift

Genomsnittlig avgift är 678 kr per kvm/år.

Under 2020 har december månad varit avgiftsfri.

Fastighetsavgift

Fr om 2020 betalas 1.429 kr per lägenhet i fastighetsavgift.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 741	1 564	1 514	1 653
Resultat efter finansiella poster	203	178	133	515
Soliditet (%)	42,6	41,8	40,4	39,4
Balansomslutning	13 775	13 718	13 692	13 723
Avgiftsbortfall	0	0	0	0

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	1 376 001	1 000 000	3 106 276	178 379	5 660 656
Disposition av föregående års resultat		250 000	-71 621	-178 379	0
Årets resultat				202 584	202 584
Eget kapital 2020-12-31	1 376 001	1 250 000	3 034 655	202 584	5 863 240

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	3 034 475
Årets resultat	202 584
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 237 059

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	250 000
att i ny räkning överföres	2 987 059
	3 237 059

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 740 099	1 561 505
Övriga rörelseintäkter		560	2 057
Summa rörelseintäkter		1 740 659	1 563 562
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 043 666	-988 911
Personalkostnader och arvoden	4	-173 454	-63 923
Avskrivningar	5	-215 000	-215 000
Summa rörelsekostnader		-1 432 120	-1 267 834
Resultat före finansiella poster		308 539	295 728
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader för fastighetslån		-105 955	-116 989
Summa finansiella poster		-105 955	-116 989
Resultat efter finansiella poster		202 584	178 739
Årets resultat		202 584	178 739

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

12 284 290

12 499 290

12 284 290

12 499 290

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB

500

500

Summa anläggningstillgångar

12 284 790

12 499 790

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

1 005

2 301

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

71 981

61 712

72 986

64 013

Kassa och bank

Kassa och bank

1 417 396

1 153 776

Summa omsättningstillgångar

1 490 382

1 217 789

SUMMA TILLGÅNGAR

13 775 172

13 717 579

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 376 001

1 376 001

Fond för yttre underhåll

1 250 000

1 000 000

2 626 001

2 376 001

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 034 475

3 105 736

Årets resultat

202 584

178 739

Summa eget kapital

5 863 060

5 660 476

Långfristiga skulder

Fastighetslån

7

7 477 250

7 667 250

Summa långfristiga skulder

7 477 250

7 667 250

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

162 958

140 096

Fond för inre underhåll

16 321

16 321

Skatteskulder

9 517

8 207

Övriga kortfristiga skulder

7 000

7 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

63 083

64 081

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

175 983

154 148

Summa kortfristiga skulder

434 862

389 853

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 775 172

13 717 579

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	202 584	178 739
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	215 000	215 000
Övrigt	2 606	9 028
Resultat efter finansiella poster	420 190	402 767

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-10 269	7 596
Förändring av leverantörsskulder	22 862	-16 252
Förändring av kortfristiga skulder	20 836	44 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten	453 619	438 375

Finansieringsverksamheten

Amortering	-190 000	-189 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 000	-189 000
Årets kassaflöde	263 619	249 375

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 153 776	904 401
Likvida medel vid årets slut	1 417 395	1 153 776

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd(BFNAR 2016: om "årsredovisningen i mindre företag".

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 21,4 procent.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att avsättning sker av resultat i enlighet med underhållsplan.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid deklaration tax 2020 till 12.246.000 kr.

Fastigheten avskrivs enligt plan med 215 000 kr per år och motsvarar 1,4% på anskaffningsvärdet.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Bostadsrättsföreningen Terrassen i Karlstad är lagfaren ägare till Braxen 6, Karlstad.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 512 229	1 374 751
Hyror	4 524	4 524
Hysesintäkter p-platser	130 893	134 556
El-debitering	92 454	47 674
Övrigt	559	2 057
Summa	1 740 659	1 563 562

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Arvode för teknisk förvaltning	68 302	98 781
Reparation och underhåll	271 263	179 995
Löpande underhåll hiss	40 486	21 113
El	96 902	127 231
Energioptimering	30 804	21 902
Värme	126 808	151 125
Vatten och avlopp	50 607	44 198
Renhållning	50 768	44 863
Snöröjning	1 728	25 058
Fastighetsförsäkring	22 298	21 343
Kabel-TV	36 522	46 764
Fastighetsskatt	40 012	38 556
Bredband	32 954	36 782
Fastighetsskötsel/trädgård	12 040	30 594
Övriga driftskostnader	35 988	20 744
Tel och porto	1 039	884
Medlemsavgift	14 900	14 900
Förbrukningsmaterial	400	1 611
Revisionsarvode	1 200	8 500
Arvode för ekonomisk förvaltning	48 546	47 982
Administrationskostnader	9 474	5 985
Energideklaration	8 125	0
Konsultkostnader	42 500	0
Summa	1 043 666	988 911

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	17 900	20 000
Vicevärdsarvode	18 000	18 000
Lön fastighetsskötsel	106 200	12 000
Sociala avgifter	31 354	13 923
Summa	173 454	63 923

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 425 375	16 425 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 425 375	16 425 375

Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 926 085	-3 711 085
Årets avskrivningar	-215 000	-215 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 141 085	-3 926 085
 Utgående redovisat värde	 12 284 290	 12 499 290
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	19 400 000	19 400 000
Taxeringsvärden mark	14 000 000	14 000 000
	33 400 000	33 400 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 798	22 298
Kabel-TV	7 300	7 205
Förutbetald bredband	13 000	5 102
Vänerförvaltning AB	12 204	12 076
Värmservice	15 679	15 031
Summa	71 981	61 712

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,27	Rörligt	3 307 250
Stadshypotek	1,52	2022-09-30	1 920 000
Stadshypotek	1,42	2022-06-01	2 250 000
Totalt			7 477 250

Kortfristig del av långfristig skuld -190 000

Checkräkningskredit om 500 000 kr finns hos Handelsbanken.(ej utnyttjad 2020-12-31).

2

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	14 541	12 931
Fjärrvärme dec	17 369	19 365
El	13 610	14 222
Upplupna revisionsarvoden	5 500	5 500
VärmlandsFastighetsservice	12 063	12 063
Summa	63 083	64 081

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget speciellt.

Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter	15 249 000	15 249 000
Ansvarsförbindelser inga		

Karlstad 24/5 -2021



Johan Rienas
Ordförande



Ingemar Johansson
Tf sekreterare



Malin Johansson
Ledamot



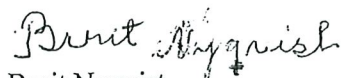
Lisbeth Karlsson
Ledamot



Petra Blomberg
Ledamot



Tommy Andersson
Ledamot

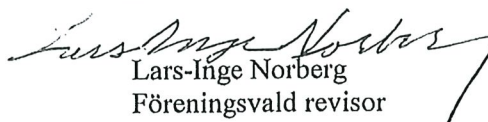


Berit Nyqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-31



Stefan Mott
Godkänd revisor
LR Revision



Lars-Inge Norberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Terrassen

Org.nr 716411-2083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Terrassen för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 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 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 31 maj 2021



Stefan Mott
Godkänd revisor

Lars-Inge Norberg
Föreningsvald revisor