



# 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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

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 2022.

---

## 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 2021 och 2070.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 Centralgaragets samfällighetsförening och Busstorgets samfällighetsförening. Föreningens andel i Centralgaragets samfällighetsförening är 9,4 %. Andelen i Busstorgets samfällighetsförening är 22,8 %. Samfälligheterna förvaltar garage, yttre miljö, värme, vatten, soprum, cykelrum, tvättstugor, bredband och kabel-TV m.m.

#### Styrelsen

Vasilou Vasiliki	Ordförande
Rebecca Grundström	Ledamot
Amela Svraka Herenda	Ledamot
Nedim Herenda	Suppleant
Mehdi Motaghian	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

### Valberedning

Håkan Wickström

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

### 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

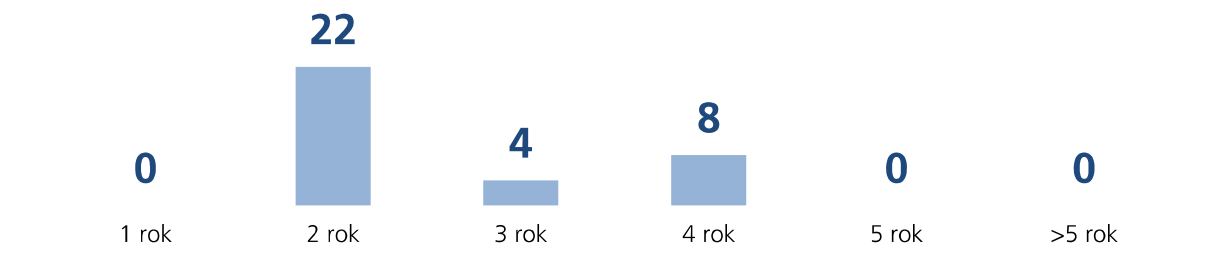
Fastigheterna bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 605 m<sup>2</sup>, varav 2 182 m<sup>2</sup> utgör boyta 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.

### Gemensamhetsutrymmen

Fristadens föreningslokal

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2022	
Fastighetsboxar	2022	
Brandvarnare	2021	Brandvarnare med inbyggt batteri som räcker i 10 år har köpts in och delats ut till alla bostadsrätter
Byte till LED-belysning i trapphusen	2021	
Brandsläckare	2021	Inköpt och installerats en brandsläckare på varannan våning i båda fastigheterna
Digital underhållsplan	2021	
Stamspolning	2021	
Brandskyddsbesiktning	2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte portkodlös entréer	2023	
Byte termostater och ventiler radiatorer	2023	Bedömning kommer göras under 2023 när detta underhåll ska genomföras
Besiktning taksäkerhet	2023	
Sprickor i fasaden	2023	Enligt fastighetsbesiktning i januari 2021 finns det början till sprickor i fasaden som inte är akut men behöver åtgärdas inom 5 år
Målning bandtäckt plåt med Noxyde	2023	När besiktning av taksäkerheten sker under 2023 kommer bedömning göras om detta underhåll ska genomföras under 2023 eller senare

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

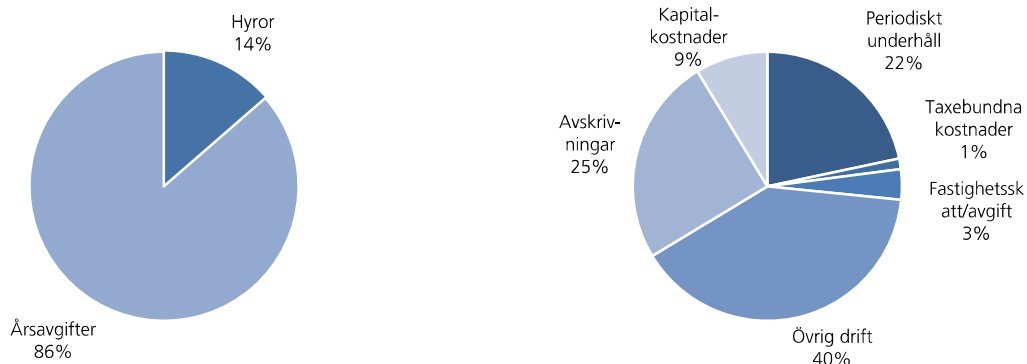
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Nordstaden
Trapphusstädning	Christofers Serviceföretag
Markskötsel och snöröjning	Cemi
Hissavtal	Kone
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Ownit
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	Sita
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Nordstaden

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 921 369</b>	<b>1 510 855</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 758 980	1 746 953
Finansiella intäkter	6 420	1 124
	<b>1 765 400</b>	<b>1 748 077</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 384 458	1 137 350
Finansiella kostnader	179 870	178 479
Ökning av kortfristiga fordringar	91 874	2 122
Minskning av kortfristiga skulder	26 813	19 613
	<b>1 683 014</b>	<b>1 337 563</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 003 755</b>	<b>1 921 369</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>82 386</b>	<b>410 514</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har målning av trapphusen utförts och nya fastighetsboxar införskaffats.

## 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: 54  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	693	693	693	693
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	292	284	283	279
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 791	7 791	7 791	8 020
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	10	14	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	69	69	89	126
Soliditet (%)	74	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-316	-85	-163	-254
Nettoomsättning (tkr)	1 758	1 743	1 745	1 729

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	51 810 000	0	0	51 810 000
Fond för yttre underhåll	1 509 718	487 632	-73 400	1 095 486
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>53 319 718</b>	<b>487 632</b>	<b>-73 400</b>	<b>52 905 486</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 349 618	-487 632	-11 351	-1 850 635
Årets resultat	-315 928	-315 928	84 751	-84 751
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 665 546</b>	<b>-803 560</b>	<b>73 400</b>	<b>-1 935 386</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>50 654 172</b>	<b>-315 928</b>	<b>0</b>	<b>50 970 100</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-315 928
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 861 986
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-487 632
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 665 546</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

449 216
<b>-2 216 330</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	1 758 440	1 743 022
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	3 931
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 758 980</b>	<b>1 746 953</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 191 750	-938 235
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 998	-133 407
Personalkostnader	Not 6	-65 710	-65 708
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-517 000	-517 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 901 458</b>	<b>-1 654 350</b>

### RÖRELSERESULTAT

**-142 478**                      **92 604**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 420	1 124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 870	-178 479
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-173 450</b>	<b>-177 355</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-315 928**                      **-84 751**

### ÅRETS RESULTAT

**-315 928**                      **-84 751**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13 65 894 560	66 411 560
Inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>65 894 560</b>	<b>66 411 560</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>65 894 560</b>	<b>66 411 560</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	93 624	2 841
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 855 720	1 773 667
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 949 344</b>	<b>1 776 508</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	214 663	213 240
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>214 663</b>	<b>213 240</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 164 007</b>	<b>1 989 747</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>68 058 567</b>	<b>68 401 307</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		51 810 000	51 810 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 509 718	1 095 486
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 319 718</b>	<b>52 905 486</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 349 618	-1 850 635
Årets resultat		-315 928	-84 751
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 665 546</b>	<b>-1 935 386</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>50 654 172</b>	<b>50 970 100</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 000 000	12 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		8 789	92 185
Skatteskulder		139 980	130 152
Övriga skulder		16 287	7 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	239 339	201 358
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 404 395</b>	<b>5 431 208</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 058 567</b>	<b>68 401 307</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 511 292	1 511 292
Hyror lokaler momspliktiga	123 591	120 212
Hyror garage	113 760	111 627
Överlåtelse/pantsättning	9 902	0
Öresutjämning	-104	-109
	<b>1 758 440</b>	<b>1 743 022</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	540	3 931
	<b>540</b>	<b>3 931</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 387	49 360
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 838
	Städning entreprenad	58 521	30 000
	Städning enligt beställning	1 531	0
	Hissbesiktning	3 856	3 714
	Myndighetstillsyn	0	2 715
	Gemensamma utrymmen	0	236
	Serviceavtal	0	38 976
	Förbrukningsmateriel	1 805	20 221
	Teleport/hissanläggning	0	3 462
	Brandskydd	12 572	24 420
		<b>103 672</b>	<b>175 941</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	0	10 125
	Lås	133	387
	VVS	1 594	13 776
	Hiss	486	0
	Vattenskada	11 089	0
		<b>13 302</b>	<b>24 288</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	449 216	0
	VVS	0	29 375
	Elinstallationer	0	44 025
		<b>449 216</b>	<b>73 400</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	26 957	26 119
		<b>26 957</b>	<b>26 119</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 968	32 870
	Samfällighetsavgift	464 041	507 391
	Bredband	27 200	32 640
		<b>524 209</b>	<b>572 901</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>74 394</b>	<b>65 586</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 191 750</b>	<b>938 235</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	13 313	13 264
	Inkassering avgift/hyra	3 076	0
	Hysesförluster	60	120
	Revisionsarvode extern revisor	18 375	17 500
	Föreningskostnader	1 765	0
	Förvaltningsarvode	58 890	36 218
	Förvaltningsarvoden övriga	0	8 230
	Administration	18 720	9 699
	Konsultarvode	12 800	48 375
		<b>126 998</b>	<b>133 407</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</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	15 710	15 708
		<b>65 710</b>	<b>65 708</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	517 000	517 000
		<b>517 000</b>	<b>517 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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	-6 788 440	-6 271 440
	Årets avskrivningar enligt plan	-517 000	-517 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 305 440</b>	<b>-6 788 440</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>65 894 560</b>	<b>66 411 560</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 500 000	21 500 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	49 074 800	37 998 000
	Taxeringsvärde mark	42 400 000	33 600 000
		<b>91 474 800</b>	<b>71 598 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	89 200 000	70 000 000
	Lokaler	2 274 800	1 598 000
		<b>91 474 800</b>	<b>71 598 000</b>

<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Akkumulerade 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>		
	Akkumulerade 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>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Skattekonto	66 628	65 123		
	Momsavräkning	0	414		
	Klientmedel hos SBC	734 364	657 753		
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 376		
		<b>1 855 720</b>	<b>1 773 667</b>		
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vid årets början	1 095 486	1 111 401		
	Reservering enligt stadgar	487 632	79 300		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-73 400	-95 215		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 509 718</b>	<b>1 095 486</b>		
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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	3,240 %	5 000 000	5 000 000	2023-07-28
	SEB	0,930 %	3 900 000	3 900 000	2024-12-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 000 000	-5 000 000	
			<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	21 517 000	21 517 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	50 000	50 000
	Sociala avgifter	15 710	15 710
	Ränta	3 966	2 120
	Avgifter och hyror	169 663	133 528
		<b>239 339</b>	<b>201 358</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Två laddstolpar har installerats i garaget. Totalt har nu Brf Terrassen i Solna 4 laddstolpar.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Solna den / 2023

Vasiliou Vasiliki  
Ordförande

Rebecca Grundström  
Ledamot

Amela Svraka Herenda  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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  
revisionsssed 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 2022 samt av  
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst  
eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 / 2023

Carina Toresson

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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