

Årsredovisning

för

Brf Terrassen

789600-2396

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

Styrelsen för Brf Terrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningens byggnader och lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Terrassen 1, bebyggdes 1969. Föreningen registrerades 1973-09-10 och den ekonomiska planen registrerades 1970-06-09. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2015-12-04. Fastigheten är belägen på Terrassvägen 4-10 i Örnköldsvik. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 84 lägenheter. I separata byggnader finns även 24 garage, 48 carportar varav 2 laddstationer samt en byggnad (miljöhuset) för sortering och kompostering av avfall. På fastigheten finns för närvarande även 18 parkeringsplatser med motorvärmare och 16 gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

4 stycken	1 rum och kök
20 stycken	2 rum och kök
52 stycken	3 rum och kök
8 stycken	5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 695 m²

Total lokalyta: 324 m²

Föreningens fastighet har under verksamhetsåret varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har i miljöhuset en gästlägenhet med dusch och pentry för tillfällig uthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har under räkenskapsåret låtit upprätta en 50-årig underhållsplan som kommer att slutligt färdigställas under mars 2025.

Utförda underhållsåtgärder

<u>År</u>	
2023-2024	Installation av solceller
2023-2024	Samtliga belysningspunkter i allmänna utrymmen inomhus har uppdaterats till led-armaturer med rörelsedetektorer
2022-2023	Hissbyte 8 och 10
2021-2022	Stambyte
2019-2020	Montering av belysning i garage
2015-2016	Slutfört arbete med byte av lägenhetsdörrar
2015-2016	Montering av nya ledstolpsarmaturer
2013-2015	Renovering av loftgångar
2010-2014	Renovering av fasader och tak samt förbättring av ventilation
2007-2008	Anläggning av 8 nya parkeringsplatser
2006-2007	Byggnation av 48 st carportar
2004-2005	Byte av entrédörrar
2003-2004	Ombyggnation och inglasning av balkonger

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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.

Föreningen har sitt säte i Örnsköldsvik.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning:

Ordinarie	Ruben Brändström	Ordförande
	Hans Hedlund	Ledamot
	Marie Bergqvist	Ledamot
	Carina Nilsson	Ledamot
	Gunnar Edmark	Ledamot

Suppleant	Lars Schedin
	Robert Niederbach

Revisorer	Ess2 Redovisning & Revision AB
-----------	--------------------------------

Valberedning	Agneta Hedlund
	Annika Persson

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-10-12. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 st protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga belysningspunkter i allmänna utrymmen inomhus har uppdaterats till led-armaturer med rörelsedetektorer.

Två likadana solcellsanläggningar med en sammanlagd total installerad effekt om 163,4 kWp har inköpts och monterats upp vid vardera garageområde. Anläggningarna omfattar totalt 380 solpaneler som beräknas ge en estimerad årsproduktion om totalt 135 510 kWh. Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 4% från 1 januari 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 117 st

Flerårsöversikt	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	5 749	5 491	5 134	4 906	4 849
Resultat efter finansiella poster	103	-144	727	695	565
Soliditet (%)	15,7	15,3	14,9	20,6	17,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	743	721	695	665	653
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,5	87,9	90,6	90,7	90,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	196	194	187	176	181
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 669	4 797	5 012	2 996	3 126
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 895	5 029	5 255	3 141	3 277
Skuldränta (%)	1,7	1,8	1,3	1,7	1,8
Räntekänslighet (%)	6,6	7,0	7,6	4,7	5,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	313	240	290	291	270

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	755 720	1 391 945	3 248 514	1 002 185	-143 547	6 254 817
till fond för yttre lanspråktagande av yttre fond			181 000 -338 000	-181 000 338 000		0 0
Disposition av föregående års resultat:				-143 547	143 547	0
Årets resultat					102 668	102 668
Belopp vid årets utgång	755 720	1 391 945	3 091 514	1 015 638	102 668	6 357 485

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 015 638
årets vinst	102 668
	1 118 306

disponeras så att	
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	180 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-490 588
i ny räkning överföres	1 428 894
	1 118 306

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 749 204 5 749 204	5 491 274 5 491 274
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-490 588	-337 815
Driftskostnader	4	-2 582 731	-2 830 001
Övriga kostnader		-205 373	-183 143
Personalkostnader	5	-223 276	-190 896
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 584 031 -5 085 999	-1 482 260 -5 024 115
Rörelseresultat		663 205	467 159
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 915	12 869
Räntekostnader och liknande resultatposter		-579 452 -560 537	-623 575 -610 706
Resultat efter finansiella poster		102 668	-143 547
Resultat före skatt		102 668	-143 547
Årets resultat		102 668	-143 547

Balansräkning

Not

2024-06-30

2023-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	37 784 186	37 856 641
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	92 979	104 607
		37 877 165	37 961 248

Summa anläggningstillgångar

37 877 165

37 961 248

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 569	0
Övriga fordringar		17 736	15 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 843	162 594
		165 148	178 536

Kassa och bank

9

2 453 011

2 645 937

Summa omsättningstillgångar

2 618 159

2 824 473

SUMMA TILLGÅNGAR

40 495 324

40 785 721

Balansräkning

Not

2024-06-30

2023-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 147 665

2 147 665

Fond för yttre underhåll

3 091 514

3 248 514

5 239 179

5 396 179

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 015 638

1 002 185

Årets resultat

102 668

-143 547

1 118 306

858 638

Summa eget kapital

6 357 485

6 254 817

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

27 967 121

31 809 601

Summa långfristiga skulder

27 967 121

31 809 601

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

4 808 084

1 858 768

Leverantörsskulder

581 548

186 030

Aktuella skatteskulder

4 673

4 673

Övriga skulder

8 095

3 076

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

768 318

668 756

Summa kortfristiga skulder

6 170 718

2 721 303

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 495 324

40 785 721

Kassaflödesanalys

Not

2023-07-01
-2024-06-30

2022-07-01
-2023-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	102 668	-143 547
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 584 031	1 482 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 686 699	1 338 713

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	13 388	66 365
Förändring av leverantörsskulder	395 519	-528 456
Förändring av kortfristiga skulder	104 580	35 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 200 186	911 797

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 499 948	-3 635 594
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 499 948	-3 635 594

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-893 164	-1 511 589
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-893 164	-1 511 589

Årets kassaflöde

-192 926 **-4 235 386**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 645 937	6 881 323
Likvida medel vid årets slut	2 453 011	2 645 937

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Avskrivningar sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder. Årets avskrivning på fastigheten motsvarar 2,6% av bokfört anskaffningsvärde.

Avskrivningstiden på komponenterna:

Stomme 43 år
Stammar 50 år
Balkong 46 år
Hiss 30 år
Yttertak o fasad 27 år
Ventilation 30 år
Dörrar 22 år
Solceller 15 år
Markanläggning 20 år
Maskiner 20 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 3 391 162 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	4 971 630	4 827 288
Hyror garage, carportar och parkeringar	328 950	298 805
Gemensamhetsel	439 502	350 049
Andrahand-, överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 547	13 996
Övriga intäkter	0	9 687
Hysesbortfall parkering	-5 425	-8 550
	5 749 204	5 491 275

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, abonnemang för tv samt bredbandsuppkoppling.

Not 3 Planerat underhåll

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Elinstallationer	296 665	337 815
Tvättstugor	49 063	0
Vatten- och sanitetsarbeten	128 486	0
Hissar	2 623	0
Värmeinstallationer	13 751	0
	490 588	337 815

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Fastighetsskötsel och städ	225 457	71 270
Fjärrvärme	677 331	616 681
Vatten & avloppsavgifter	377 066	390 805
Elavgifter	318 578	352 892
Sophämtning	48 697	93 419
Snöröjning, sandning, sopning	205 274	294 756
Förbrukningsinv. / mtrl	36 914	31 086
Försäkring fastighet	88 217	82 108
Kabel-tv,bredband,IP-telefoni	260 972	259 516
Löpande underhåll	199 479	491 784
Fastighetsskatt	140 996	140 996
Konsultarvoden	3 750	4 688
	2 582 731	2 830 001

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	85 660	62 540
Vicevärd	81 638	85 382
Fastighetsskötare	24 200	20 400
	191 498	168 322
Sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	31 778	22 574
	31 778	22 574
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	223 276	190 896

Not 6 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	53 717 764	50 082 170
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	3 165 781	3 165 781
Årets aktiveringar (hissar och solceller)	1 899 948	1 852 500
Årets aktivering stambyte	0	1 783 094
Erhållna bidrag hissinstallation	-400 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 383 493	56 883 545
Ingående avskrivningar	-19 747 904	-18 277 272
Årets avskrivningar	-1 572 403	-1 470 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 320 307	-19 747 904
Mark	721 000	721 000
Utgående värde mark	721 000	721 000
Utgående redovisat värde	37 784 186	37 856 641
Taxeringsvärden byggnader	47 326 000	47 326 000
Taxeringsvärden mark	12 826 000	12 826 000
	60 152 000	60 152 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	36 533 000	36 533 000
	36 533 000	36 533 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärde	285 519	285 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 519	285 519
Ingående avskrivningar	-180 912	-169 284
Årets avskrivningar	-11 628	-11 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 540	-180 912
Utgående redovisat värde	92 979	104 607

Not 9 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Likvida medel		
Nordea företagskonto	2 444 199	2 637 279
Nordea sparkonto företag	8 812	8 658
	2 453 011	2 645 937

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
Stadshypotek AB	3,58	2030-07-30	822 511	832 511
Stadshypotek AB	1,24	2029-09-01	7 945 700	8 113 864
Stadshypotek AB	4,00	2027-03-30	3 350 000	3 450 000
Stadshypotek AB	1,31	2025-09-01	707 000	767 000
Nordea Hypotek AB	1,04	2026-03-18	3 616 500	3 716 500
Nordea Hypotek AB	1,09	2025-12-17	515 970	555 970
Nordea Hypotek AB	2,05	2023-10-18		3 714 500
Nordea Hypotek AB	1,20	2026-09-16	975 604	1 000 604
Nordea Hypotek AB	1,23	2025-03-19	4 074 920	4 204 920
Stadshypotek AB	1,76	2030-01-30	7 162 500	7 312 500
Stadshypotek AB	4,59	2027-10-30	3 604 500	
			32 775 205	33 668 369
Kortfristig del av långfristig skuld			4 808 084	

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 28 459 385 kr.

Nästa års amortering 863 164 kr.

Örnsköldsvik den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ruben Brändström
Ordförande

Hans Hedlund

Marie Bergqvist

Carina Nilsson

Gunnar Edmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ess2 Redovisning & Revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende