



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Terrassen i Hallsberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Terrassen i Hallsberg med säte i Hallsberg org.nr. 716453-0318 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hallsberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KV MAGISTERN	1989-01-01	1989

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4975
1	lokaler (hyresrätt)	40
20	garageplatser	0
38	p-platser	0
<b>Totalt 124 objekt</b>		<b>5015</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 9 st 2 rok, 15 st 3 rok, 28 st 4 rok, 6 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Ager	Ordförande	2019-05-27	2023-06-16
Per Ager	Ledamot	2019-05-27	
Per-Åke Gunnar Öster	Ordförande	2023-06-16	
Inez Bengtsson	Ledamot	2017-05-24	
Sven Erik Eriksson	Ledamot	2022-06-14	
Christer Sjöbom	Ledamot	2018-07-03	
Mats Karlsson	Ledamot	2018-08-23	
Christer Juhlin	Ledamot	2021-06-22	
Tomas Wetterberg	Ledamot	2018-08-23	2023-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Karlsson och Christer Sjöbom.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Ager, Per-Åke Gunnar Öster, Christer Sjöbom, Mats Karlsson och Christer Juhlin.

Revisorer har varit: Sven Arne Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Bengt Andersson (sammankallande), Lena Wallin samt Sylvia Artursson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar. Extra stämma 2023-04-04

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

**HÄNDELSER UNDER FÖRSTA HALVÅRET**

Renovering av 3 hissar som första etapp Östra Storgatan 32, 34 och Allégatan 12

Avslutande insatser för vattenskadorna i lgh Östra Storgatan 34 och Allégatan 12

Bauhaus återbetalning av föreningens självrisk gällande vattenskadan i lägenhet Östra Storgatan 34

Inköp av "vattenpuckar" till samtliga lägenheter med ljudlarm vid vattenläckage placeras ex. under diskbank

Hemtjänst med polis och räddningstjänst handräckning forcerade låst dörr på grund av nödläge i lägenhet Allégatan 10

Fönsterbyte i lägenhet Östra Storgatan 32 på grund av skada och yttre störande ljud från trafiken

**HÄNDELSER UNDER ANDRA HALVÅRET.**

Beslut om nya stadgar. Reg. Vid Bolagsverket 2023-08-02

- Beslut om fortsatt renovering av de återstående hissarna.
- Inköp och uppsättning av tre laddboxar för laddning av elbilar.
- Inspektion av fastigheternas yttertak, vilka visade sig vara i bra skick. Alla tak bör rengöras från mossa och annan påväxt.
- Beslut om höjning av avgiften med 3 % från 2024-01-01. Samt även höjning av avgiften för garage till 280 kr och parkeringsplats till 200 kr.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2021

Byte av fläktaggregat och ventilation

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Revering av fastighetens samtliga hissar inkl. byte av manöverelektroniken (3 hissar 2023 och 3 hissar 2024). Vidare planeras för uppsättande av solpaneler och laddstolpa. Fortsatt byte av ventilation.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	482	480	466	473
Skuldsättning, kr/kvm	6 337	6 476	6 684	6 859
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 388	6 529	6 738	6 914
Räntekänslighet, %	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	182	184	190	169
Årsavgifter, kr/kvm	976	948	929	911
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 003	976	958	942
Nettoomsättning, tkr	4 985	4 847	4 768	4 675
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 046	1 428	1 330	1 249
Soliditet, %	37	35	33	31

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassafflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 967 999	0	0	3 967 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 236 607	0	126 083	2 362 690
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 204 606</b>	<b>0</b>	<b>126 083</b>	<b>6 330 689</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 708 780	1 436 099	-126 083	12 018 796
Årets resultat, kr	1 436 099	-1 436 099	1 045 573	1 045 573
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>12 144 879</b>	<b>0</b>	<b>919 490</b>	<b>13 064 369</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>18 349 485</b>	<b>0</b>	<b>1 045 573</b>	<b>19 395 058</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 213 000 kr samt ianspråktagande skett med 86 917 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 144 879
Årets resultat, kr	1 045 573
Reservation till underhållsfond, kr	-213 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	86 917
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>13 064 369</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>13 064 369</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 935 392	4 847 373
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 857	7 546
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>5 030 249</b>	<b>4 854 919</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 996 050	-1 830 275
Underhåll enligt plan	Not 5	-86 917	-5 563
Övriga externa kostnader	Not 6	-184 853	-199 129
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-166 729	-126 341
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-982 536	-956 082
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-302 040	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 719 125</b>	<b>-3 117 390</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 311 124</b>	<b>1 737 529</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		212 644	71 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478 194	-373 260
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-265 550</b>	<b>-301 430</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 045 574</b>	<b>1 436 099</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	43 841 109	41 667 869
Inventarier och installationer	Not 11	45 575	4 000
Pågående nyanläggningar	Not 12	32 409	1 456 566
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>43 919 093</u>	<u>43 128 435</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>43 919 593</u></b>	<b><u>43 128 935</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		2 169 998	1 537 910
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	50 536	9 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	143 032	44 601
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 363 565</u>	<u>1 592 347</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	6 500 000	7 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>6 500 000</u>	<u>7 000 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>8 863 565</u></b>	<b><u>8 592 347</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>52 783 158</u></b>	<b><u>51 721 281</u></b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 967 999	3 967 999
Fond för yttre underhåll		2 362 690	2 236 607
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>6 330 689</u>	<u>6 204 606</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 018 796	10 708 780
Årets resultat		1 045 573	1 436 099
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>13 064 369</u>	<u>12 144 879</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>19 395 059</u></b>	<b><u>18 349 485</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	0	13 655 424
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>0</u>	<u>13 655 424</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	31 780 424	18 826 488
Medlemmarnas inre fond	Not 18	93 264	99 865
Leverantörsskulder		905 630	279 684
Aktuell skatteskuld	Not 19	10 984	8 719
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	270	45 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	597 527	455 781
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>33 388 099</u>	<u>19 716 372</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>33 388 099</u></b>	<b><u>33 371 796</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>52 783 158</u></b>	<b><u>51 721 281</u></b>

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 311 124	1 737 529
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	982 536	956 082
	<u>2 293 660</u>	<u>2 693 611</u>
Erhållen ränta	212 644	63 250
Erlagd ränta	-478 194	-347 133
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>2 028 110</u>	<u>2 409 728</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-139 130	34 088
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	717 791	-216 550
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>2 606 771</u>	<u>2 227 266</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 731 620	-329 689
Investeringar i maskiner/inventarier	-41 575	-4 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 773 195</u>	<u>-333 689</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-701 488	-854 241
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-701 488</u>	<u>-854 241</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>132 088</b>	<b>1 039 336</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	8 537 910	7 494 574
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>8 669 998</u>	<u>8 533 910</u>
	<b>132 088</b>	<b>1 039 336</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till kr 23 959 598,00

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	4 857 504	4 716 060
Hysesintäkt garage och bilplatser	115 530	117 660
Hysesintäkt övrigt	7 926	7 608
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 422	5 549
Övriga primära intäkter och ersättningar	-49 991	496
	<b>4 935 392</b>	<b>4 847 373</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	48 891	0
Elstöd	38 351	0
Kundbonus	7 615	7 546
	<b>94 857</b>	<b>7 546</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-190 124	-147 797
El	-149 951	-163 317
Uppvärmning	-564 330	-509 719
Vatten	-195 982	-243 195
Renhållning	-74 568	-65 084
Bevakningskostnader	-37 595	-38 866
TV, bredband, iptelefoni	-135 062	-212 498
Hissar serviceavtal & besiktning	-48 577	-32 833
Förvaltningskostnader	-375 639	-170 282
Försäkringar	-104 577	-91 339
Fastighetsskatt	-101 000	-98 735
Övriga driftskostnader	-18 646	-56 610
	<b>-1 996 050</b>	<b>-1 830 275</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-86 917	-5 563
	<b>-86 917</b>	<b>-5 563</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-11 625	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-127 554	-127 952
Kostnader överlåtelse och panter	-6 564	-5 518
Föreningsverksamhet	-9 227	-10 301
Kontorsutrustning och -material	-713	-4 187
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 100	-4 630
Förbrukningsinventarier	-2 016	-3 516
Medlemsavgifter HSB	-26 000	-26 000
Stämma och styrelse	-54	-5 400
	<b>-184 853</b>	<b>-199 129</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-112 450	-71 690
Vicevärdarvode	-11 500	-31 410
Övriga arvoden	-17 700	-5 500
Övriga personalkostnader	-716	0
Revisionsarvode	-3 730	-3 700
Sociala avgifter	-15 008	-14 041
Utbildning	-5 625	0
	<b>-166 729</b>	<b>-126 341</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-982 536	-956 082
	<b>-982 536</b>	<b>-956 082</b>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Utrangering hissar	-212 325	0
Utrangering ventilation	-89 715	0
	<b>-302 040</b>	<b>0</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 373 177	54 373 177
Årets investering	3 457 816	0
Årets utrangering	-1 044 354	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 825 000	1 825 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 611 639</b>	<b>56 198 177</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-12 799 308	-11 843 226
Utrangering byggnad	742 314	0
Årets avskrivningar byggnader	-982 536	-956 082
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 039 530</b>	<b>-12 799 308</b>
Nedskrivning byggnader	-1 731 000	-1 731 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 841 109</b>	<b>41 667 869</b>
Redovisade värden byggnader	42 016 109	39 842 869
Redovisade värden mark	1 825 000	1 825 000

**Fastighetsbeteckning:** Magistern 20

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	29 000 000	6 600 000	35 600 000	35 600 000
Lokaler	1989	0	0	0	0
		<b>29 000 000</b>	<b>6 600 000</b>	<b>35 600 000</b>	<b>35 600 000</b>

**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckning Kommunal Borgen  
**Summa ställda säkerheter****Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	221 782	217 782
Årets investeringar Laddstolpe	41 575	4 000
Utgående anskaffningsvärden	263 357	221 782
Ingående avskrivningar	-217 782	-217 782
Utgående avskrivningar	-217 782	-217 782
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 575</b>	<b>4 000</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

**Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 456 566	1 130 876
Årets Investering	0	325 690
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 424 157	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>32 409</b>	<b>1 456 566</b>
Pågående nyanläggning, solceller		

	2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>				
Medlemsandel HSB	500	500		
	<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Skattekonto	50 421	9 836		
Övriga kortfristiga fordringar	115	0		
	<b>50 536</b>	<b>9 836</b>		
<b>Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Upplupna ränteintäkter	21 125	21 413		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 907	23 188		
	<b>143 032</b>	<b>44 601</b>		
<b>Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Kapitalplaceringen	3,90%	2024-03-01		
	6 500 000	7 000 000		
	<b>6 500 000</b>	<b>7 000 000</b>		
<b>Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
Låneinstitut				
Stadshypotek	1,16%	2024-12-01	13 655 424	138 988
Stadshypotek	4,90%	2024-01-30	18 125 000	750 000
			<b>31 780 424</b>	<b>888 988</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>0</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				31 780 424
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>31 780 424</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,32%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 555 952
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				27 335 484
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
<b>Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>				
Ingående värde	99 865	101 936		
Uttag	-6 601	-2 071		
	<b>93 264</b>	<b>99 865</b>		
<b>Not 19 AKTUELL SKATTESKULD</b>				
Årets beräknade skatteskuld	10 984	8 719		
	<b>10 984</b>	<b>8 719</b>		
<b>Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Personalens källskatt	0	33 690		
Arbetsgivaravgifter	0	12 145		
Övriga kortfristiga skulder	270	0		
	<b>270</b>	<b>45 835</b>		

2023-12-31

2022-12-31

**Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	186 742	39 115
Förutbetalda årsavgifter och hyror	400 985	406 866
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 800	9 800
	<b>597 527</b>	<b>455 781</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Christer Juhlin.....  
Christer Sjöbom.....  
Inez Bengtsson.....  
Mats Karlsson.....  
Per Ager.....  
Per-Åke Gunnar Öster.....  
Sven Erik Eriksson

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

.....  
Sven-Arne Johansson  
Revisor vald av föreningsstämman.....  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Terrassen i Hallsberg, org.nr. 716453-0318

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Terrassen i Hallsberg för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Terrassen i Hallsberg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 trygghande 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven-Arne Johansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Terrassen i Hallsberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PER-ÅKE GUNNAR ÖSTER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 10:56:56



**INEZ BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 12:14:28



**MATS KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 11:21:59



**CHRISTER SJÖBOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 14:32:18



**SVEN ERIK ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 07:53:34



**PER AGER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 16:04:16



**CHRISTER JUHLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 08:58:41



**SVEN ARNE JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 13:58:12



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 21:49:35



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Terrassen i Hallsberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SVEN ARNE JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 13:57:03



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 21:52:30



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.