



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 byggtreprenader 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.

Vill du veta mer – besök 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

Vasiliou 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

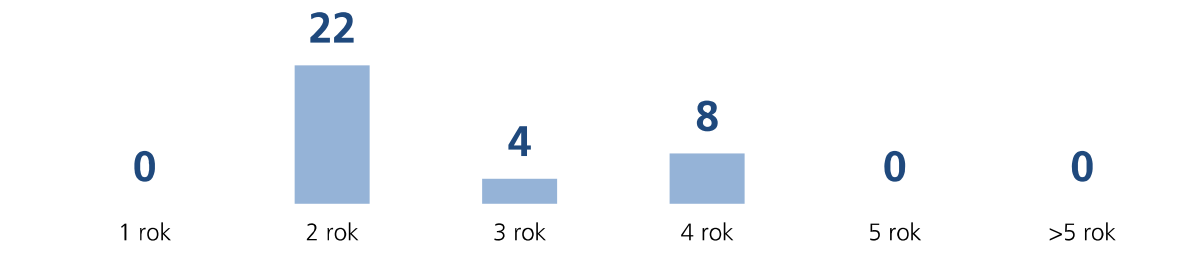
Fastigheterna bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 605 m², varav 2 182 m² utgör boyta och 423 m² 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.

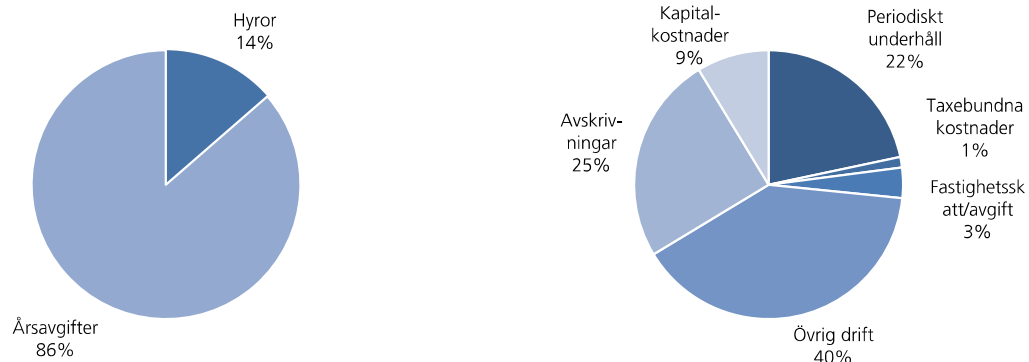
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Nordstaden
Trapphusstädning	Christofers Serviceföretag
Markskötsel och snöröjning	Cemi
Hissavtal	Kone
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Ownit
El	Vattenfall
Värme	Norrenergi
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	Sita
Lägenhetsförteckning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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 921 369	1 510 855
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 758 980	1 746 953
Finansiella intäkter	6 420	1 124
	1 765 400	1 748 077
UTBETALNINGAR		
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
	1 683 014	1 337 563
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 003 755	1 921 369
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	82 386	410 514

*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 ² bostadsrättsyta	693	693	693	693
Hyror/m ² hyresrättsyta	292	284	283	279
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 791	7 791	7 791	8 020
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	14	16
Kapitalkostnader/m ² 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 m² bostäder och 423 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

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

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
summa balanserat resultat	-2 665 546

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

449 216
-2 216 330

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 758 440	1 743 022
Övriga rörelseintäkter	Not 3	540	3 931
Summa rörelseintäkter		1 758 980	1 746 953
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
Summa rörelsekostnader		-1 901 458	-1 654 350
RÖRELSERESULTAT		-142 478	92 604
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 420	1 124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 870	-178 479
Summa finansiella poster		-173 450	-177 355
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-315 928	-84 751
ÅRETS RESULTAT		-315 928	-84 751

Balansräkning

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

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 810 000	51 810 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 509 718	1 095 486
Summa bundet eget kapital		53 319 718	52 905 486
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 349 618	-1 850 635
Årets resultat		-315 928	-84 751
Summa fritt eget kapital		-2 665 546	-1 935 386
SUMMA EGET KAPITAL		50 654 172	50 970 100
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 000 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder		12 000 000	12 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
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
Summa kortfristiga skulder		5 404 395	5 431 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 058 567	68 401 307

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
	1 758 440	1 743 022

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	540	3 931
	540	3 931

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	25 387	49 360
	Fastighetskötsel 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
		103 672	175 941
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	10 125
	Lås	133	387
	VVS	1 594	13 776
	Hiss	486	0
	Vattenskada	11 089	0
		13 302	24 288
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	449 216	0
	VVS	0	29 375
	Elinstallationer	0	44 025
		449 216	73 400
	Taxebundna kostnader		
	El	26 957	26 119
		26 957	26 119
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 968	32 870
	Samfällighetsavgift	464 041	507 391
	Bredband	27 200	32 640
		524 209	572 901
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 394	65 586
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 191 750	938 235
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	13 313	13 264
	Inkassering avgift/hyra	3 076	0
	Hyresförluster	60	120
	Revisionsarvode extern revisor	18 375	17 500
	Föreningskostnader	1 765	0
	Förvaltningsarvode	58 890	36 218
	Förvaltningsarvodet övriga	0	8 230
	Administration	18 720	9 699
	Konsultarvode	12 800	48 375
		126 998	133 407

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	15 710	15 708
		65 710	65 708
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	517 000	517 000
		517 000	517 000
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 200 000	73 200 000
	Utgående anskaffningsvärde	73 200 000	73 200 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 788 440	-6 271 440
	Årets avskrivningar enligt plan	-517 000	-517 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 305 440	-6 788 440
	Planenligt restvärde vid årets slut	65 894 560	66 411 560
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 500 000	21 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 074 800	37 998 000
	Taxeringsvärde mark	42 400 000	33 600 000
		91 474 800	71 598 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	89 200 000	70 000 000
	Lokaler	2 274 800	1 598 000
		91 474 800	71 598 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	48 737	48 737	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	48 737	48 737	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-48 737	-48 737	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 737	-48 737	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	66 628	65 123	
	Momsavräkning	0	414	
	Klientmedel hos SBC	734 364	657 753	
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 376	
		1 855 720	1 773 667	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	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	
	Vid årets slut	1 509 718	1 095 486	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	SEB	1,010 %	4 000 000	4 000 000
	Swedbank	0,940 %	4 100 000	4 100 000
	SEB	3,240 %	5 000 000	5 000 000
	SEB	0,930 %	3 900 000	3 900 000
	Summa skulder till kreditinstitut		17 000 000	17 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 000 000	-5 000 000
			12 000 000	12 000 000

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.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 517 000	21 517 000

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

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 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 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