

# Brf Terrasshuset

Org.nr: 769622-4869

## Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Terrasshuset, organisationsnummer 769622-4869, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i SEK.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Terrasshuset är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Härryda kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2010-12-14

Ekonomisk plan registrerades år 2012-10-01

Föreningens stadgar registrerades år 2018-11-07

### Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Landvetter 4:136 i Härryda kommun vilken förvärvades år 2011. Fastigheten består av ett flerbostadshus. Byggnadens totalyta är 4 555 kvm fördelade på 60 bostäder. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Nybyggnadsår: 2012

Värdeår: 2012

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
2 rok	13	615
3 rok	32	2 409
4 rok	15	1 531
<b>Summa</b>	<b>60</b>	<b>4 555</b>

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnad	100 017 075 kr
Anskaffningsvärde mark	54 007 925 kr

Taxeringsvärde byggnad	63 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	18 200 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	81 200 000 kr
Lokaler	0 kr

## Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

### Styrelse

Ordförande	Roland Johansson
Vice Ordförande	Peter Schöldqvist
Sekreterare	Britt-Marie Mårdstedt
Kassör	Johan Karlsson
Ledamot	Rodi Karnabi
Suppleant	Thomas Mårdstedt
Suppleant	Mattias Rydell

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Gunilla Wathne sammankallande, och Lisa Sehnert och Mikael Sander

### Revisor

Extern	Jörgen Nilsson
	KPMG

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-07

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2019-11-11

Underhållsplanens tidshorisont: 10 år

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ombyggnation av entré Östra Tvärgatan 9 för att skapa säker utfart.
- Installation av övervakningssystem.
- Påbörjad översyn av fasad med anledning av uppkomna vattenskador.

### Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	84
Tillkommande medlemmar under året	13
Avgående medlemmar under året	11
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	86

Under året har 9 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

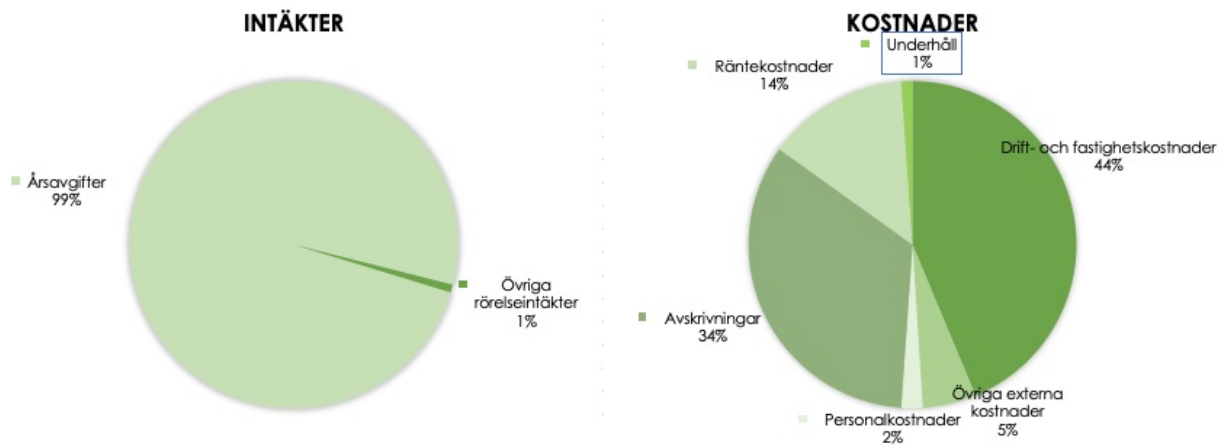
Finns inga inplanerade justeringar av årsavgifterna.

### Skatter

Föreningen är befriad från fastighetsavgift de första 15 åren efter byggnadens färdigställande. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

### Kommentarer

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god.



## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 384	2 384	2 384	2 384
Resultat efter finansiella poster, tkr	-555	-787	-231	-512
Soliditet <sup>1</sup> , %	75	75	74	74
<b>Föreningen, kr</b>				
Elkostnader/kvm totalyta	14	18	17	12
Vattenkostnader/kvm totalyta	48	43	40	41
Värmekostnader/kvm totalyta	56	68	64	77
Avsättning till underhållsfond/kvm totalyta	38	53	41	41
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	523	523	523	523
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 233	8 233	8 342	8 452

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	113 525 000			113 525 000
Fond yttre underhåll	1 257 000	171 964		1 428 964
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>114 782 000</b>	<b>171 964</b>	<b>0</b>	<b>114 953 964</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 439 215	-171 964	-787 236	-3 398 415
Årets resultat	-787 236	-554 598	787 236	-554 598
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 226 451</b>	<b>-726 562</b>	<b>0</b>	<b>-3 953 013</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>111 555 549</b>	<b>-554 598</b>	<b>0</b>	<b>111 000 951</b>
<b>Fond för yttre underhåll</b>			2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång			1 257 000	1 013 400
Årets avsättning enligt stadgar			171 964	243 600
<b>Vid årets slut</b>			<b>1 428 964</b>	<b>1 257 000</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-3 226 451
Årets resultat före förändring av yttre fond	-554 598
Årets avsättning till yttre fond	-171 964
<b>Totalt</b>	<b>-3 953 013</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanserat resultat	-3 953 013
Balanseras i ny räkning	-3 953 013

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	2 384 480	2 384 480
Övriga rörelseintäkter		18 719	-32
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 403 199</b>	<b>2 384 448</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 293 120	-1 186 023
Underhåll	4	-32 500	-343 750
Övriga externa kostnader	5	-156 237	-157 248
Personalkostnader	6	-62 162	-61 110
Avskrivningar	7	-1 000 171	-1 000 171
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 544 190</b>	<b>-2 748 302</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-140 991</b>	<b>-363 854</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 607	-423 382
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-413 607</b>	<b>-423 382</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-554 598</b>	<b>-787 236</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-554 598</b>	<b>-787 236</b>
<b>SKATTER</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Summa Skatter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-554 598</b>	<b>-787 236</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	146 882 803	147 882 974
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>146 882 803</b>	<b>147 882 974</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>146 882 803</b>	<b>147 882 974</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 918	0
Övriga fordringar	9	441	441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	178 324	141 567
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>185 683</b>	<b>142 008</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	1 893 963	1 443 695
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 893 963</b>	<b>1 443 695</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 079 646</b>	<b>1 585 703</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>148 962 449</b>	<b>149 468 677</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		113 525 000	113 525 000
Fond för yttre underhåll		1 428 964	1 257 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>114 953 964</b>	<b>114 782 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 398 415	-2 439 215
Årets resultat		-554 598	-787 236
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 953 013</b>	<b>-3 226 451</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>111 000 951</b>	<b>111 555 549</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	11 000 000	36 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	26 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		159 044	137 959
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	302 454	275 169
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 961 498</b>	<b>1 913 128</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>148 962 449</b>	<b>149 468 677</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-140 992	-363 854
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 000 171	1 000 171
<b>Summa</b>	<b>859 180</b>	<b>636 317</b>
Erlagd ränta	-413 607	-423 382
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>445 573</b>	<b>212 935</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-43 675	-9 299
Ökning av rörelseskulder	48 370	-510 989
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>450 268</b>	<b>-307 353</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	0	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>450 268</b>	<b>-807 353</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 443 695</b>	<b>2 251 048</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 893 963</b>	<b>1 443 695</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	100 år

## Not 2. Nettoomsättning

---

### Årsavgifter

	2020	2019
Bostäder	2 384 480	2 384 480
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>2 384 480</b>	<b>2 384 480</b>

<b>Not 3. Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Grovsopor	80 832	101 170
Fastighetsskötsel	226 155	187 287
Snöröjning	2 076	6 582
Bevakningskostnader	78 529	0
	<b>387 592</b>	<b>295 038</b>
<b>Reparation</b>		
Byggnad	11 973	0
Portar och lås	0	12 488
Trapphus	58 750	52 269
Hiss	15 463	44 937
Gemensamma utrymmen	48 601	0
El	9 500	0
Vatten och avlopp	0	3 819
Markytor	0	2 700
	<b>144 287</b>	<b>116 213</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	63 658	81 911
Uppvärmning	257 292	311 758
Vatten	216 391	197 810
Sophämtning	66 319	61 368
	<b>603 660</b>	<b>652 847</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	53 244	53 244
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	53 726	49 352
Övriga driftskostnader	50 611	19 329
	<b>104 337</b>	<b>68 681</b>
<b>Totalt drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 293 120</b>	<b>1 186 023</b>
<b>Not 4. Underhåll</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fasad	0	343 750
Trapphus	32 500	0
<b>Totalt underhåll</b>	<b>32 500</b>	<b>343 750</b>

<b>Not 5. Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	6 140	6 020
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	89 280	86 596
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Arvode teknisk förvaltning	24 450	34 500
Konsultarvode	3 438	3 750
	<b>27 888</b>	<b>38 250</b>
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	16 875	15 375
<b>Försäkringar och övriga riskkostnader</b>		
Juridiska åtgärder	11 644	7 619
<b>Övriga kostnader</b>		
Bankkostnader	4 410	3 388
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>156 237</b>	<b>157 248</b>
<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	47 300	46 500
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Sociala kostnader	14 862	14 610
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>62 162</b>	<b>61 110</b>
<b>Not 7. Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader och markanläggningar	1 000 171	1 000 171
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>1 000 171</b>	<b>1 000 171</b>

<b>Not 8. Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	154 025 000	154 025 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>154 025 000</b>	<b>154 025 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 6 142 026	- 5 141 855
Årets avskrivningar	- 1 000 171	- 1 000 171
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 142 197</b>	<b>-6 142 026</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>146 882 803</b>	<b>147 882 974</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde mark	54 007 925	54 007 925
	<b>54 007 925</b>	<b>54 007 925</b>

<b>Not 9. Övriga fordringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	441	441
<b>Summa</b>	<b>441</b>	<b>441</b>

<b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	117 271	54 257
Förutbetalda försäkringspremier	40 392	39 405
Serviceavtal	7 350	30 281
Kabel-TV	13 311	13 311
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 313
<b>Summa</b>	<b>178 324</b>	<b>141 567</b>

<b>Not 11. Kassa och bank</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Transaktionskonto	1 893 963	1 443 695
<b>Summa</b>	<b>1 893 963</b>	<b>1 443 695</b>

<b>Not 12. Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>
Stadshypotek	2021-03-09	1,600 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2021-09-30	1,050 %	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek	2023-09-01	1,160 %	11 000 000	11 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>37 500 000</b>	<b>37 500 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-26 500 000	-1 500 000
			<b>11 000 000</b>	<b>36 000 000</b>

Föreningen har ett lån på 1 500 000 kr med en ränta på 1,600 % som förfaller 2021-03-09 samt ett lån på 25 000 000 kr med en ränta på 1,050 % som förfaller 2021-09-30. Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånen inför förfallodagarna.

<b>Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	203 101	186 375
Löner och sociala avgifter	66 781	63 336
El	5 288	7 687
Värme	8 144	3 590
Extern revisor	13 000	13 000
Övriga upplupna kostnader	4 740	0
Räntekostnader	1 400	1 181
<b>Summa</b>	<b>302 454</b>	<b>275 169</b>

<b>Not 14. Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	42 500 000	42 500 000
<b>Summa:</b>	<b>42 500 000</b>	<b>42 500 000</b>

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.



## Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

- Spolning av avlopp.
- Åtgärd av vattenskador.
- Översyn av innegården.
- Åtgärd av lukt från restaurang och bageri.

den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2021

---

Roland Johansson  
Ordförande

---

Peter Schöldqvist  
Ledamot

---

Britt-Marie Mårdstedt  
Ledamot

---

Johan Karlsson  
Ledamot

---

Rodi Karnabi  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -  
KPMG

---

Jörgen Nilsson