

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Terrassen i Hallsberg

Org nr 716453-0318

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2020-01-01 – 2020-12-31**

Föreningens 31:a verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Hallsbergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1989. Föreningen äger Magistern 20 med adress Allégatan 8-14 och Östra Storgatan 32-34.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 65 bostadsrätter med en sammanlagd yta av 4975 kvm. Medelytan för bostäder är ca 77 kvm

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o K	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1	7	344
2	9	502
3	15	1 171
4	28	2 400
5	6	558
	<b>65</b>	<b>4 975</b>
Carportar	20	
Parkeringsplatser	35	

I föreningen finns en kvarterslokal med gemensam tvättstuga, bastu, vicevärdskontor, gästlägenhet, omklädningsrum, relax och mindre grupprum samt ett fristående cykelförråd.

MS/A JW OJ MA JPB PN  
DN



## Medlemsinformation

### Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Per Ager, ordförande  
Mats Karlsson, sekreterare  
Christer Juhlin, ledamot  
Christer Sjöbom, ledamot  
Inez Bengtsson, ledamot  
Johan Anhammer, ledamot  
Tomas Wetterberg, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Per Ager, Johan Anhammer, Inez Bengtsson och Christer Juhlin.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Per Ager, Mats Karlsson, Christer Sjöbom och Christer Juhlin, två i förening.

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 88 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 8 stycken överlåtelse skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2020.

### Revisorer

Revisorer har varit Margareta Strömberg vald vid föreningsstämman samt revisor från Borevision utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Per Ager

Ersättare: Mats Karlsson

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Bengt Andersson, sammankallande, Birgitta Björncrantz och Lena Wallin.

### KUL-Kommitté och fritidsaktiviteter

KUL-Kommittén har bestått av Solweig Zuaw, Monica Karlsson Sköld och Margareta Strömberg. Tre aktiviteter ordnades innan covid-19 satte stopp. Två bingokvällar och en skottdagsfest.

### Kurser och konferenser

Under verksamhetsåret har Margareta Strömberg deltagit i revisorutbildning online anordnad av HSB Östergötland.

HSB JA  
T. S. J. M. B. P. A. W.



HSB – där möjligheterna bor

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts: Byte av 2 st torktumlare.

### Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020.

Underhåll de närmaste åren: 2021 Byte av fläktaggregat, OVK-besiktning.

### Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice och jouravtal finns med HSB Boservice.

### Vice värd

Under verksamhetsåret har Inez Bengtsson, Christer Sjöbom och Christer Juhlin skött vicevärdssystemen.

### Kabel-TV och bredband

Föreningen har bredband via Telia Sonera AB.

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Trygg Hansa.

## Ekonomi

### Årsavgifter

Styrelsen höjde årsavgifterna med 2 % 1 jan 2020. Ytterligare en höjning på 2 % genomfördes den 1 januari 2021. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 929 kr/kvm efter den senaste höjningen den 1 januari 2021.

### Återbäring från HSB Östergötland

Bostadsrättsföreningen har fått 11 817 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

### Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 398 653 kr. Under året har föreningen amorterat 1 000 000 kr. En amorteringstakt motsvarande 34 år.

### Årets resultat

Årets resultat blev 1 260 520 (877 072) kr och ökningen beror främst på att föreningen höjt månadsavgifterna samt haft lägre drifts- och underhållskostnader.

MSJA EWCS Bj MA B pa



HSB - där möjligheterna bor

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	4 675	4 511	4 457	4 467	4 100
Rörelseresultat (tkr)	1 667	1 333	1 096	1 385	1 053
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 261	877	340	598	255
Balansomslutning (tkr)	50 820	50 561	51 252	51 835	51 732
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 737	1 635	1 664	1 745	1 576
Soliditet (%)	31	28	26	25	24

**Definitioner av nyckeltalen:**

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Fond yttre Underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 967 999	1 634 790	7 842 847	877 072	14 322 707
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			877 072	-877 072	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		253 000	-253 000		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-150 620	150 620		
Årets resultat				1 260 520	
Belopp vid årets utgång	3 967 999	1 737 170	8 617 539	1 260 520	15 583 228

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	8 719 919
Disposition ur Fond för yttre underhåll	150 620
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-253 000
Årets resultat	1 260 520
<b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b>	<b>9 878 059</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	9 878 059
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

MS JA [Handwritten signatures]



## RESULTATRÄKNING

2020-01-01  
2020-12-31

2019-01-01  
2019-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 674 679	4 511 353
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 817	7 792
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 686 496</b>	<b>4 519 145</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 603 254	-1 728 616
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 448	-177 249
Underhåll enligt plan	Not 6	-150 620	-188 829
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-129 960	-134 582
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-956 093	-956 088
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-848
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 019 374</b>	<b>-3 186 212</b>

### Rörelseresultat

**1 667 122**      **1 332 933**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		30 416	15 334
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 018	-471 195
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-406 602</b>	<b>-455 861</b>

### Årets resultat

**1 260 520**      **877 072**

## Tilläggsupplysning

Årets resultat		1 260 520	877 072
Reservering till fond för yttre underhåll		-253 000	-160 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		150 620	188 829
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>1 158 140</b>	<b>905 901</b>



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 43 580 041 44 536 134

Inventarier och installationer

Not 11 4 000 4 000

**Summa materiella anläggningstillgångar**

43 584 041 44 540 134

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

500 500

**Summa anläggningstillgångar**

43 584 541 44 540 634

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar

1 183 0

Avräkningskonto HSB

1 617 073 1 919 349

Övriga kortfristiga fordringar

59 452 51 970

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 58 194 49 370

**Summa kortfristiga fordringar**

1 735 902 2 020 690

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14 5 500 000 4 000 000

**Summa kortfristiga placeringar**

5 500 000 4 000 000

**Summa omsättningstillgångar**

7 235 902 6 020 690

**Summa tillgångar**

50 820 443 50 561 324

MS JA [Signature] [Signature] [Signature]



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		3 967 999	3 967 999
Fond för yttre underhåll		1 737 170	1 634 790
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 705 169</b>	<b>5 602 789</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		8 617 539	7 842 847
Årets resultat		1 260 520	877 072
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 878 059</b>	<b>8 719 919</b>

**Summa eget kapital**

Not 15	<b>15 583 228</b>	<b>14 322 708</b>
--------	-------------------	-------------------

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	34 398 653
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>34 398 653</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	34 398 653	1 000 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	122 722	144 595
Leverantörsskulder		220 659	235 156
Aktuell skatteskuld	Not 18	6 588	3 208
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	48 857	46 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	439 736	410 881
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 237 215</b>	<b>1 839 963</b>

**Summa skulder**

<b>35 237 215</b>	<b>36 238 616</b>
-------------------	-------------------

**Summa eget kapital och skulder**

<b>50 820 443</b>	<b>50 561 324</b>
-------------------	-------------------



<b>Kassaflödesanalys</b>	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 260 520	877 072
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	956 093	956 088
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 216 613</u>	<u>1 833 160</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 488	-8 344
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 401	-265 605
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>2 197 723</u>	<u>1 559 211</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 000 000	-1 302 084
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-1 000 000</u>	<u>-1 302 084</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 197 723</b>	<b>257 127</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 919 349</b>	<b>5 662 222</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 117 073</b>	<b>5 919 350</b>

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



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,76 % av anskaffningsvärdet.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 23 959 598 kr.

### Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 34 398 653 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånen. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen de lånen som kortfristiga.

MS JA [Signature] [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]



<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	4 532 976	4 400 508
	Hysesintäkt garage och bilplatser	119 080	94 445
	Hysesintäkt övrigt	8 900	4 850
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 722	5 349
	Övriga fakturerade kostnader	0	3 200
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1	3 001
		<b>4 674 679</b>	<b>4 511 353</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Bonus	11 817	7 792
		<b>11 817</b>	<b>7 792</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-35 917	-108 402
	El	-159 586	-196 953
	Uppvärmning	-463 549	-496 608
	Vatten	-216 183	-195 441
	Renhållning	-57 707	-55 658
	TV, bredband, iptelefoni	-178 893	-174 164
	Obligatoriska besiktningar	0	-36 619
	Hissar serviceavtal & besiktning	-43 417	-20 780
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-227 519	-243 077
	Försäkringar	-80 019	-72 198
	Fastighetsskatt	-98 185	-94 805
	Övriga driftskostnader	-42 278	-33 911
		<b>-1 603 254</b>	<b>-1 728 616</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-9 375	-9 938
	Förvaltningskostnader	-118 164	-122 144
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 095	-5 348
	Föreningsverksamhet	-517	-9 857
	Kontorsutrustning och -material	-2 858	-1 308
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 544	-154
	Förbrukningsinventarier	-2 195	0
	Medlemsavgifter HSB	-26 000	-26 000
	Stämman och styrelse	-2 700	-2 500
		<b>-179 448</b>	<b>-177 249</b>

MS DA



<b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>		
Underhåll övrigt	-150 620	-188 829
	<u>-150 620</u>	<u>-188 829</u>
<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode till styrelsen	-77 700	-75 076
Vicevärdsarvode	-30 000	-10 500
Övriga arvoden	-3 020	-25 275
Revisionsarvode	-2 500	-5 500
Sociala avgifter	-15 940	-18 231
Utbildning	-800	0
	<u>-129 960</u>	<u>-134 582</u>
<b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	-956 093	-956 088
	<u>-956 093</u>	<u>-956 088</u>
<b>Not 9 Övrig rörelsekostnader</b>		
Bolagsverket	0	-848
	<u>0</u>	<u>-848</u>

MS JA  
S M M J P  
2



Not 10 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2108			
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		54 373 177	54 373 177		
Ingående anskaffningsvärde mark		1 825 000	1 825 000		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>56 198 177</b>	<b>56 198 177</b>		
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader		-9 931 043	-8 974 955		
Årets avskrivningar byggnader		-956 093	-956 088		
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-10 887 136</b>	<b>-9 931 043</b>		
Nedskrivning byggnader		-1 731 000	-1 731 000		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>43 580 041</b>	<b>44 536 134</b>		
Bokförda värden byggnader		41 755 041	42 711 134		
Bokförda värden mark		1 825 000	1 825 000		
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Magistern 20				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1989	24 600 000	5 600 000	30 200 000	30 200 000
Lokaler	1989	205 000	325 000	530 000	530 000
		<b>24 805 000</b>	<b>5 925 000</b>	<b>30 730 000</b>	<b>30 730 000</b>
<b>Not 11 Inventarier och installationer</b>					
Ingående anskaffningsvärden		221 782	221 782		
Utgående anskaffningsvärden		221 782	221 782		
Ingående avskrivningar		-217 782	-217 782		
Utgående avskrivningar		-217 782	-217 782		
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>		
Utgående bokfört värde 4 000 kr avser konst och skrivs ej av.					
<b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Medlemsandel HSB		500	500		
		<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Upplupna ränteintäkter		3 208	1 667		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 986	47 703		
		<b>58 194</b>	<b>49 370</b>		
<b>Not 14 Övriga kortfristiga placeringar</b>					
Kapitalplacering		5 500 000	4 000 000		
		<b>5 500 000</b>	<b>4 000 000</b>		

Handwritten signatures and initials: RSJA, [unclear], [unclear], [unclear], [unclear], [unclear], [unclear]



**Not 15 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 967 999	0	1 634 790	7 842 847	877 072
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	877 072	-877 072
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			253 000	-253 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-150 620	150 620	
Årets Resultat					1 260 520
Belopp vid årets utgång	3 967 999	0	1 737 170	8 617 539	1 260 520

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,25%	2021-06-01	500 000	750 000
Stadshypotek	1,23%	2021-12-01	13 898 653	0
Stadshypotek	1,26%	2021-10-30	20 000 000	0
			34 398 653	750 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 000 000  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 30 648 653  
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning Kommunal borgen

**Not 17 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	144 595	183 993
Uttag	-21 873	-39 398
	<b>122 722</b>	<b>144 595</b>

**Not 18 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	6 588	3 208
	<b>6 588</b>	<b>3 208</b>

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**


Personalens källskatt	33 966	31 003
Arbetsgivaravgifter	14 891	15 120
	<b>48 857</b>	<b>46 123</b>

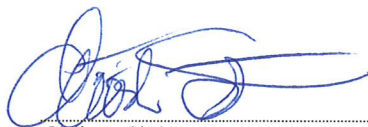
AS JA AN B PA

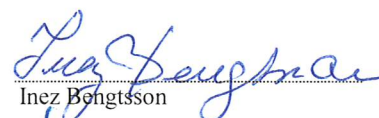
**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	41 789	41 789
Förutbetalda årsavgifter och hyror	388 147	359 292
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 800	9 800
	<u>439 736</u>	<u>410 881</u>


Hallsberg 24/2 2021


  
Christer Juhlin

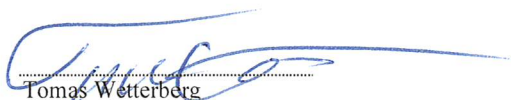
  
Christer Sjöbom

  
Inez Bongtsson

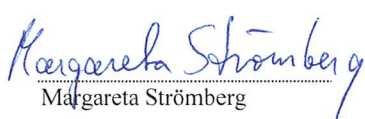
  
Johan Anhammer

  
Mats Karlsson

  
Per Ager

  
Tomas Wetterberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-08

  
Margareta Strömberg

Revisor vald av föreningsstämman

  
Josefine Wiebe

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 2020.

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 2020 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionsssed 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 betryggande 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 ersättningskyldighet 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.

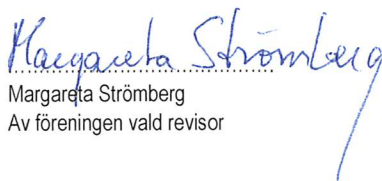
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Hallsberg den 8 / 3 2021



Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Margareta Strömberg  
Av föreningen vald revisor