

## Signera årsredovisning - Botema

### Signed text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 186-2020052714128177-annualreport.pdf

Storlek: 244916 byte

Hashvärde SHA256:

c5ec68da1d9c0ab07f625f8140e82f129f170cb080f0e2884f69d9d5297a8a55

*The original file and all signatures are attached to this PDF.*

*To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.*

### Signed by 5:

**KATARINA ERANG**

Signed with BankID 2020-05-30 23:10 BankID Ref: 42194ced-75a4-46ba-9afd-942549afe320

**Magda Jadwiga Konopczak**

Signed with BankID 2020-05-31 19:25 BankID Ref: fb125dbc-a820-450a-ae62-457cab861017

**DANIELA ERIKSSON 19910315-1727**

Signed with BankID 2020-06-01 09:15 BankID Ref: 994cc433-75e7-4c7b-a834-6c1c43440c39

**Pär Libell**

Signed with BankID 2020-06-03 09:15 BankID Ref: 841439aa-d9a6-47ba-829a-477ec669cbd4

**Robert Hasslund**

Signed with BankID 2020-06-03 10:46 BankID Ref: 0f7c7806-90ab-45a5-8d8f-f23052a36dc3

Styrelsen för BRF Terrasshusen 1 i Knivsta, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades i augusti 2015. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-18 och nuvarande stadgar registrerades under 2017-10-18 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Trunstavägen 5-7 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Knivsta Ängby 1:132	2017	Knivsta

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom TryggHansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av ett flerbostadshus i fem våningar och källare. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 3 019 kvadratmeter.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
80	22	0	0	0

Föreningen har 19 parkeringsplatser som alla är uthyrda till medlemmar i föreningen.

## Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniske förvaltaren för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

## Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

## Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning - Upplands Fastighetservice i Uppsala AB
- Trappstädning, gårdar och planteringar - Upplands Fastighetservice i Uppsala AB
- Fjärrvärme - Vattenfall AB
- Drift och underhåll av hiss - Kone
- Hushållssopor - Suez Recycling AB
- Elleverans - Vattenfall AB
- Drift värme, vatten mm - Vattenfall AB, Roslagenvatten AB

## Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Inga större underhållsarbeten har genomförts under tidigare år.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

### *Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering*

Åtgärder inom ramen för egenkontroll har skett genom fortsatt byte till lågenergilampor och genom utredning av möjliga energisparåtgärder.

### *Underhåll*

Under året har normalt löpande underhåll och mindre förbättringar utförts.

### *Kostnadseffektivitet*

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsens målsättning är alltjämt att bedriva förvaltningen så att hittillsvarande avgiftsnivåer kan behållas eller sänkas något i ett medellångt perspektiv.

## Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 102 st. Av föreningens medlemslägenheter har 16 överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 148 och 149 vid dess slut.

Under 2019 har styrelsen medgivit 52 andrahandsuthyrningar. Vid årets slut var 29 lägenheter upplåtna i andra hand.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall. Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Magda Konopczak	Ledamot	ordförande
Daniela Eriksson	Ledamot	sekreterare
Katarina Erang	Ledamot	
Pär Libell	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter. Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året 2019 avhållit 5 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Robert Hasslund                      Auktoriserad revisor, ordinarie

## Valberedning

Vid ordinarie stämman 2019 utsågs ingen valberedning.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

## Föreningens ekonomi

### *Årets resultat*

Årets resultat visar ett underskott om 603 330 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsrätorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

### *Årsavgifter*

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

### *Lån*

Föreningen har tre lån hos Swedbank om 35 842 500 kronor. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 480	2 044	0	0
Resultat efter finansiella poster	-603	-19 802	-5 693	-192
Soliditet (%)	70,7	70,5	6,1	94,3
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	11 872	11 939	0	0
Avgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	727	609	0	0

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	114 435 000	0	-5 885 695	-19 801 885	<b>88 747 420</b>
Disp av föreg års resultat			-19 801 885	19 801 885	<b>0</b>
Förändring under året		95 490	-95 490	-603 330	<b>-603 330</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>114 435 000</b>	<b>95 490</b>	<b>-25 783 070</b>	<b>-603 330</b>	<b>88 144 090</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-25 783 070
årets förlust	-603 330
	<b>-26 386 400</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-26 386 400
	<b>-26 386 400</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 480 423	2 043 451
Övriga rörelseintäkter	3	446 885	71 373
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 927 308</b>	<b>2 114 824</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 146 423	-940 434
Driftskostnader	5	-308 999	-74 379
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-216 858	-830 318
Personalkostnader	7	-93 000	-39 426
Avskrivningar	8	-1 182 462	-591 231
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 947 742</b>	<b>-2 475 788</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-20 434</b>	<b>-360 964</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-303	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-18 626 871
Räntekostnader och liknande resultatposter		-582 593	-814 050
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-582 896</b>	<b>-19 440 921</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-603 330</b>	<b>-19 801 885</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-603 330</b>	<b>-19 801 885</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	124 094 457	125 276 919
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 094 457</b>	<b>125 276 919</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>124 094 457</b>	<b>125 276 919</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 664	211 415
Övriga fordringar		155 131	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 340	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>197 135</b>	<b>211 415</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		386 126	333 865
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>386 126</b>	<b>333 865</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>583 261</b>	<b>545 280</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>124 677 718</b>	<b>125 822 199</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		114 435 000	114 435 000
Fond för yttre underhåll		95 490	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>114 530 490</b>	<b>114 435 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-25 783 070	-5 885 695
Årets resultat		-603 330	-19 801 885
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-26 386 400</b>	<b>-25 687 580</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>88 144 090</b>	<b>88 747 420</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	35 842 500	35 932 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 842 500</b>	<b>35 932 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		88 459	72 248
Skatteskulder		144 000	144 000
Övriga skulder		0	111 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		458 669	814 605
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>691 128</b>	<b>1 142 279</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>124 677 718</b>	<b>125 822 199</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
-----------	-----

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 193 758	1 837 342
Hyra p-plats	75 950	23 710
Tillägg el	210 715	182 400
	<b>2 480 423</b>	<b>2 043 452</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	18 743	31 506
Övriga ersättningar och intäkter	52 983	917
Uthyrning 2:a hand	39 900	38 950
Korrigerig 2018	335 259	0
	<b>446 885</b>	<b>71 373</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-59 615	-180 376
El	-571 173	-362 738
Värme	-222 767	-207 523
Vatten och avlopp	-129 803	-40 312
Sophämtning/renhållning	-163 065	-149 485
	<b>-1 146 423</b>	<b>-940 434</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Obl besiktningkost OVK,hiss	-2 775	0
Hisservice	-23 197	0
Övriga fastighetskostnader	-73 170	-27 980
Fastighetsförsäkring	-7 459	-46 399
F-skötsel	-162 701	0
Snöröjning	-39 697	0
	<b>-308 999</b>	<b>-74 379</b>

### Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	0	-144 000
Revisionsarvoden	-47 500	-45 000
Konsultarvoden	-47 228	-40 638
Fastighetsförvaltning	-110 000	-223 688
Bankkostnader	-4 530	-315 743
Redovisningstjänster	-7 600	-61 250
	<b>-216 858</b>	<b>-830 319</b>

### Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	-93 000	-30 000
Personalkostnader	0	-9 426
	<b>-93 000</b>	<b>-39 426</b>

### Not 8 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-1 182 462	-591 231
	<b>-1 182 462</b>	<b>-591 231</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	125 868 150	7 622 000
Nyanskaffningar	0	118 246 150
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>125 868 150</b>	<b>125 868 150</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-591 231	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 182 462	-591 231
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 773 693</b>	<b>-591 231</b>

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>124 094 457</b>	<b>125 276 919</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	35 000 000	0
Mark	6 800 000	0
	<b>41 800 000</b>	<b>0</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	41 800 000	0
Lokaler	0	0
	<b>41 800 000</b>	<b>0</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	124 094 457	125 276 919
	<b>124 094 457</b>	<b>125 276 919</b>

#### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,305		11 947 500	11 977 500
Swedbank	1,550	2021-01-25	11 947 500	11 977 500
Swedbank	2,060	2023-01-25	11 947 500	11 977 500
			<b>35 842 500</b>	<b>35 932 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			90 000	90 000

#### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

#### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2020 kommer det ske en slutbesiktning av fastigheten.

## Underskrifter

Stockholm

Magda Konopczak

Daniela Eriksson

Katarina Erang

Pär Libell

Min revisionsberättelse har lämnats

Robert Hasslund  
Revisor