

Styrelsen för BRF Terrasshusen 1 i Knivsta, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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, Trunstavägen 5 har fem våningar och Trunstavägen 7 har sex våningar. . 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 Fastighetsservice i Uppsala AB
- Trappstädning, gårdar och planteringar - Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB
- Fjärrvärme - Vattenfall AB
- Drift och underhåll av hiss - Kone
- Borttransport av grovsopor, papper mm - Suez Recycling AB
- 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**

Föreningen har bytt bank och förhandlat om lånen och sänkt räntekostnaden med ca 75tkr på årsbasis. Föreningen har bytt till månadsamortering för att få ett jämnare kassaflöde. Föreningen har bytt elleverantör och sänkt den rörliga delen av elpriset med 50%. Föreningen har avslutat en energimätningstjänst för 7000kr/år som inte fyllde någon funktion.

### *Garantibesiktning*

Garantibesiktning har genomförts under 2020 och majoriteten av de brister som uppmärksammats har åtgärdats. Resterande åtgärdas löpande.

### *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 32 överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 150 och 143 vid dess slut.

Under 2020 har styrelsen medgivit en förlängning av andrahandsuthyrning.

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
Ulrik Schäfer	Ledamot	
Daniel Vängelin	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 2020 avhållit 12 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Robert Hasslund                      Auktoriserad revisor, ordinarie

## Valberedning

Vid ordinarie stämman 2020 utsågs Ivan Krezic och Reza Gholami.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

## Föreningens ekonomi

### Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 1 302 758 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsröntorna, 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 höjts med 3% från och med 1/10 2020. Avgift för parkeringsplats har höjts till 500kr.

### Lån

Föreningen har två lån hos Swedbank och ett lån hos Handelsbanken om 36 007 500 kronor. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 315	2 480	2 044	0
Resultat efter finansiella poster	-1 303	-603	-19 802	-5 693
Soliditet (%)	70,4	70,7	70,5	6,1
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	11 927	11 872	11 939	0
Avgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	733	727	609	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	95 490	-25 783 070	-603 330	<b>88 144 090</b>
Disp av föreg års resultat			-603 330	603 330	<b>0</b>
Förändring under året				-1 302 758	<b>-1 302 758</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>114 435 000</b>	<b>95 490</b>	<b>-26 386 400</b>	<b>-1 302 758</b>	<b>86 841 332</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-26 386 400
årets förlust	-1 302 758
	<b>-27 689 158</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-27 689 158
	<b>-27 689 158</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 315 133	2 480 423
Övriga rörelseintäkter	3	123 859	446 885
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 438 992</b>	<b>2 927 308</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 391 856	-1 146 423
Driftkostnader	5	-298 465	-308 999
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-159 734	-216 858
Personalkostnader	7	-122 220	-93 000
Avskrivningar	8	-1 182 461	-1 182 462
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 154 736</b>	<b>-2 947 742</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-715 744</b>	<b>-20 434</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 340	-303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-585 674	-582 593
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-587 014</b>	<b>-582 896</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 302 758</b>	<b>-603 330</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 302 758</b>	<b>-603 330</b>

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

122 911 996

124 094 457

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**122 911 996**

**124 094 457**

**Summa anläggningstillgångar**

**122 911 996**

**124 094 457**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

65

3 664

Övriga fordringar

11 895

155 131

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

45 382

38 340

**Summa kortfristiga fordringar**

**57 342**

**197 135**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

419 017

386 126

**Summa kassa och bank**

**419 017**

**386 126**

**Summa omsättningstillgångar**

**476 359**

**583 261**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**123 388 355**

**124 677 718**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		114 435 000	114 435 000
Fond för yttre underhåll		95 490	95 490
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>114 530 490</b>	<b>114 530 490</b>
<i><b>Ansamlad förlust</b></i>			
Balanserat resultat		-26 386 400	-25 783 070
Årets resultat		-1 302 758	-603 330
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-27 689 158</b>	<b>-26 386 400</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>86 841 332</b>	<b>88 144 090</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	36 007 500	35 842 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 007 500</b>	<b>35 842 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		79 191	88 459
Skatteskulder		0	144 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		460 332	458 669
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>539 523</b>	<b>691 128</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>123 388 355</b>	<b>124 677 718</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

	2020	2019
Årsavgifter	2 211 692	2 193 758
Hyra p-plats	83 350	75 950
Tillägg el	20 091	210 715
	<b>2 315 133</b>	<b>2 480 423</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	40 109	18 743
Övriga ersättningar och intäkter	180	52 983
Uthyrning 2:a hand	83 570	39 900
Korrigerig 2018	0	335 259
	<b>123 859</b>	<b>446 885</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-308 235	-59 615
Markytor, trädgård	-51 156	0
El	-493 612	-571 173
Värme	-208 859	-222 767
Vatten och avlopp	-127 502	-129 803
Sophämtning/renhållning	-202 492	-163 065
	<b>-1 391 856</b>	<b>-1 146 423</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Obl besiktningkost OVK,hiss	-2 845	-2 775
Hisservice	-20 389	-23 197
Övriga fastighetskostnader	-58 666	-73 170
Fastighetsförsäkring	-33 485	-7 459
F-skötsel	-179 445	-162 701
Snöröjning	-3 635	-39 697
	<b>-298 465</b>	<b>-308 999</b>

## Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-17 000	-47 500
Konsultarvoden	-24 002	-47 228
Fastighetsförvaltning	-111 752	-110 000
Bankkostnader	-6 979	-4 530
Redovisningstjänster	0	-7 600
	<b>-159 733</b>	<b>-216 858</b>

### Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	-93 000	-93 000
Sociala avgifter	-29 220	0
	<b>-122 220</b>	<b>-93 000</b>

### Not 8 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-1 182 461	-1 182 462
	<b>-1 182 461</b>	<b>-1 182 462</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	125 868 150	125 868 150
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>125 868 150</b>	<b>125 868 150</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 773 693	-591 231
Årets avskrivningar enligt plan	-1 182 461	-1 182 462
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 956 154</b>	<b>-1 773 693</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>122 911 996</b>	<b>124 094 457</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	35 000 000	35 000 000
Mark	6 800 000	6 800 000
	<b>41 800 000</b>	<b>41 800 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	41 800 000	41 800 000
Lokaler	0	0
	<b>41 800 000</b>	<b>41 800 000</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	122 911 996	124 094 457
	<b>122 911 996</b>	<b>124 094 457</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0		0	11 947 500
Swedbank	1,550	2021-01-25	11 917 500	11 947 500
Swedbank	2,060	2023-01-25	11 917 500	11 947 500
Stadshypotek	0,790	2021-12-01	12 172 500	0
			<b>36 007 500</b>	<b>35 842 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			24 090 000	

Lån som löper ut inom 1 år efter balansdagen planeras att förlängas.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	36 040 000	36 000 000
	<b>36 040 000</b>	<b>36 000 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Stockholm

Magda Konopczak

Ulrik Schäfer

Daniel Vängelin

Pär Libell

Min revisionsberättelse har lämnats

Robert Hasslund  
Revisor