

Årsredovisning

BRF Terrassen
Org nr: 769611-2080

2023-01-01 – 2023-12-31

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Allmänt om verksamheten	2
Fastighetsuppgifter	2
Lägenhetsfördelning	2
Föreningens avtal	2
Byggnadens tekniska status	3
Tidigare utfört underhåll	3
Styrelse	4
Revisorer	4
Valberedning	4
Tecknande av föreningen	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	4
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändringar i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Not 2 Övriga rörelseintäkter	11
Not 3 Driftskostnader	12
Not 4 Övriga externa kostnader	12
Not 5 Personalkostnader	12
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter	13
Not 7 Byggnad och mark	13
Not 8 Pågående ny- och ombyggnad samt förskott	13
Not 9 Långfristiga fordringar	14
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14
Not 11 Kassa och bank	14
Not 12 Skulder till kreditinstitut	14
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15
Not 14 Ställda säkerheter	15
Not 15 Eventualförpliktelser	15
Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Terrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-06. Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat blev ett underskott på 33 347 kr (291 765 kr) vilket inkluderar ett antal underhållsåtgärder enligt tidigare underhållsbesiktningar.

Föreningens likviditet har under året minskat från 121 % till 104% framför allt till följd av betalningar av det underhåll som genomfördes under 2023. Föreningens kassaflöde redovisas mer i detalj i den kassaflödesanalys som från och med i år finns med i årsredovisningen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Erik Dahlberg 10 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns en byggnad med 25 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Hästmöllegränden 4 A-B i Helsingborg.

Butiksplanen ägs och förvaltas av Balder.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Erik Dahlberg tillsammans med Fastighets AB Balder. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som inbegriper källarplanet samt leverans av el, värme och vatten.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne (föregående år Folksam).

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
4	7	8	6	25

Samtliga bostäder är upplåtna med bostadsrätt.

Total bostadsarea uppgår till 2.117 kvm.

Årets taxeringsvärde	37 400 000
Föregående års taxeringsvärde	37 400 000

Föreningens avtal

Föreningen har under året haft följande ingångna avtal inklusive förändringar under året:

Leverantör	Typ av tjänst	Kommentar
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	Avtal uppsagt av Riksbyggen 2023-05-16
Riksbyggen	Teknisk förvaltning	Avtal uppsagt av Riksbyggen 2023-05-16
Riksbyggen	Systematiskt brandskyddsarbete	Avtal uppsagt av Riksbyggen 2023-05-16
Riksbyggen	Fastighetsservice	Avtal uppsagt av Riksbyggen 2023-05-16
Folksam	Fastighetsförsäkring	Riksbyggens avtal, därav inte förnyat
Rofast	Fastighetsservice	Nytt avtal tecknat av styrelsen 2023
Select städ	Städning	Nytt avtal tecknat av styrelsen 2023
Kone AB	Hisservice	
Strands Maskinfirma AB	Tvättstugeservice	

HR Björkmans Entrémattor	Entrémattor	
Tele2	Kabel-TV	Avtal avslutat 2023 i och med installation av fiber
Artibus	Serviceavtal för brandskydd	
Bisab	Ventilationservice	
Fellmerts Plåt	Årlig besiktning av tak	Nytt avtal tecknat av styrelsen 2023
Länsförsäkringar Skåne	Fastighetsförsäkring	Nytt avtal tecknat av styrelsen 2023

Avtalet avseende entrémattorna har förändrats av miljöskäl varför dörrmattorna byts ut mer sällan under sommarhalvåret. Avtalet med Rofast inkluderar rondering vilket innebär att fastighetsskötaren går runt i byggnaden varje vecka för att se fel, byta ut glödlampor etc. Detta ansvar låg tidigare, enligt avtalet med Riksbyggen, på medlemmarna i föreningen.

Byggnadens tekniska status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 160 tkr (föregående år 336 tkr). Underhåll per år specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar från och med 2021 komponentavskrivning. Komponentavskrivning innebär att byggnadens värde har fördelats på betydande komponenter såsom exempelvis hissar, fönster och stomme. De olika komponenterna har olika avskrivningstid som är beroende på hur de förslits och när en komponent är fullt avskriven kommer den enligt underhållsplanen att bytas ut. Det innebär att de olika delarna av byggnaden som förslits över olika lång tid och därför ska bytas ut vid olika tidpunkter skrivs av över denna tid (nyttjandetid). När en komponent ska bytas ut, exempelvis hissarna, har den normalt värde noll, dvs de som använder hissarna har genom sina månadsavgifter betalat för slitaget över hissarnas nyttjandeperiod.

Underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Under 2022 uppdaterade Riksbyggen underhållsplanen på begäran av styrelsen för att underhållsplanen skulle bli verklighetsförankrad. Det underhåll som genomfördes 2023 beaktades i denna underhållsplan.

Under året har också en underhållsbesiktning gjorts. Styrelsen har beaktat denna men också åtgärdat rekommendationer från tidigare underhållsbesiktningar, framför allt översyn av taket och rensning av hängrännor.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Totalrenovering	1986	
Balkonger	2007	4 st på gårdssidan
Lagning av fasad	2010	
Målning av fasad	2010	Gårdssidan
Balkonger	2010	Översyn inkl balkongjärn
Målning av fönster	2010	Målning
Målning av källare	2013	Målning (Akelius)
Undercentral	2014	
Ombildning av 2 lokaler till bostäder	2014	
Totalfasadrenovering	2015	Renovering, tvättning, målning av fasad, fönster, plåt, kupor, tak mm

Byte belysningsarmaturer	2016	Sensorstyrda
Byte till säkerhetsdörrar	2016	Inkl. installation av postboxar
Plåtarbete	2017	Två kupor
Ventilationsbyte samt installationer	2018 - 2019	
Huskropp utvändigt	2019	Två nya källardörrar
Injekterat källarvägg	2020	
Installationer, ventilation	2020	
Omfogning tegelfasad	2022	
Målning fasad innergård	2023	
Omfogning skorstenar	2023	
Underhåll fönster innergård	2023	

Styrelse

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Lundh Pihl	Ordförande	2025
André Munke	Sekreterare	2024
Eva Törning	Kassör	2025
Jens Kronqvist	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Lennartsson	Suppleant	2025

Revisorer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB med Per Jacobsson som påskrivande revisor	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ellah Hjerstrand	2024

Tecknande av föreningen

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Riksbyggens uppsägning av avtalen

I och med Riksbyggen plötsliga uppsägning av samtliga avtal påbörjade styrelsen redan före sommaren ett arbete med att se över föreningens avtal och teckna avtal med nya leverantörer. Detta samtidigt med att styrelsen fick lägga mycket arbete med att få fram en årsredovisning - ett arbete som enligt avtalet helt och hållet ska utföras av Riksbyggen. Riksbyggen höll inte sin tidsplan så årsstämman fick skjutas upp i två månader.

Den 14 september fick styrelsen äntligen ett möte med Riksbyggen. Här medverkade även föreningens juridiska ombud. På mötet meddelade föreningen genom sitt juridiska ombud att det, till följd av de stora bristerna i Riksbyggens leveranser, inte fanns anledning att fortsätta samarbetet utan att detta samarbete skulle avslutas redan den 30 september 2023 och inte den 31 december 2023 som angavs i Riksbyggens uppsägning. Styrelsens ombud bestred också samtliga extra krav från Riksbyggen mot bakgrund bland annat av att Riksbyggen sagt upp avtalet och att det finns många punkter i avtalen som Riksbyggen inte har uppfyllt, dvs att föreningen har betalt för tjänster som man inte har fått. Påföljande vecka fick styrelsen en skriftlig bekräftelse från Riksbyggen att man accepterade uppsägningen. Riksbyggen har därefter skickat fakturor på arvoden som man anser sig ha rätt till men styrelsen har bestridit dessa.

Ett exempel på den brist på kvalitet som Riksbyggen levererade var den resultatrapport som föreningen kunde ta ut efter att SIE-filen med föreningens löpande bokföring lämnades över i november 2023. Enligt resultatrapporten skulle föreningen ha en upparbetad förlust per 30 september på 272 tkr. Efter rättelser och bokföring av kostnader som inte fanns bokförda uppgick förlusten till 45 tkr, dvs en resultatförbättring på 227 tkr (21% av årsavgifterna).

Föreningen har ännu inte från Riksbyggen erhållit all information som efterfrågats.

Genomfört underhåll

Under våren och sommaren lagades och målades samtliga fönster mot inegården. Detta hade påpekats i underhållsbesiktningen 2020 men inte följts upp. Många fönster var därför i tämligen dåligt skick vilket kostade gjorde att föreningen tvingade betala extra arvode till entreprenören. Tyvärr utförde inte den tekniska förvaltaren någon slutbesiktning varför de brister som återstår nu måste bekostas av föreningen eftersom entreprenören har gått i konkurs. Ett antal brister hann dock åtgärdas i och med att styrelsen krävde detta av entreprenören.

Enligt underhållsplan och underhållsbesiktning ska inga större underhåll genomföras under 2024.

Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade att inte anlita någon extern part för den ekonomiska förvaltningen. Styrelsen beslutade i stället att ge kassören ett extra arvode för detta arbete vilket beräknas spara mellan 80 och 100 tkr per år. Inom styrelsen har de övriga arbetsuppgifterna fördelats enligt en arbetsordning som tagits fram.

De praktiska konsekvenserna av detta för medlemmar är att avisering av månadsavgifter sker kvartalsvis och det går inte att betala med autogiro. Medlemmar och mäklare ska kontakta styrelsen via föreningens e-postadress terrassenbrf@gmail.com. Eventuella fel och brist anmäls direkt till Rofast. En medlemsansökan till föreningen ska alltid innehålla en kreditupplysning (UC eller motsvarande).

Föreningen kommer att spara pengar inte bara på den ekonomiska förvaltningen utan även på fastighetsskötseln i och med att Rofast, som en del i sitt normala arbete, byter glödlampor, ändrar namnskyltar etc. Detta tog Riksbyggen betalt extra för. Å andra sidan blir fastighetsförsäkringen lite dyrare men där ingår nu en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har gjort en budget för 2024 och har på basis av denna tagit beslut att inte höja årsavgifterna under 2024 (senaste höjningen var den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5 %). Budgeten visar på ett överskott.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början och slut uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Inga tillkommande eller avgående medlemmar under året.

Baserat på kontraktsdatum har inga överlåtelse skett under verksamhetsåret (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade,

er

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseintäkter	1 488	1 378	1 289	1 264	1 239
Årets resultat	-33	-292	-145	-13	414
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter*	99,0%	99,6%	98,4%	97,5%	76,7%
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*	696	649	609	597	585
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt*	4 127	4 179	4 236	4 458	4 515
Sparande per kvm*	185	53	185		
Räntekänslighet*	5,9	6,4	7,0	7,5	7,7
Energikostnad per kvm*	101	100	94	84	89
Soliditet %	74	73	73	72	72
Likviditet %	104	121	818	857	311
Driftkostnader, kr/m ²	329	443	292	317	275
Ränta, kr/m ²	110	68	52	59	61

*) Nya nyckeltal 2023 till följd av lagkrav och BFNAR 2023:1. Sparande har enbart räknats på de år som föreningen tillämpat K3.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans	29 601 287	-3 415 543	-291 765	25 893 978
Disposition av föregående års resultat		-291 765	291 765	0
Årets resultat			-33 347	-33 347
Utgående balans	29 601 287	-3 707 308	-33 347	25 860 632

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande balanserat resultat:

Balanserat resultat	-3 707 309
Årets resultat	-33 347
Summa	-3 740 655

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 740 655
-------------------------	------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

kr	Not	2023	2022
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter bostäder		1 472 485	1 373 341
Övriga rörelseintäkter	2	15 463	5 124
Summa rörelseintäkter		1 487 948	1 378 341
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-696 320	-937 207
Övriga externa kostnader	4	-134 161	-160 280
Personalkostnader	5	-34 498	-31 730
Avskrivningar av byggnad		-424 563	-403 596
Summa rörelsekostnader		-1 289 542	-1 532 814
Rörelseresultat		198 406	-154 472
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 072	7 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-232 825	-144 698
Summa finansiella poster		-231 753	-137 293
Årets resultat		-33 347	-291 765




Balansräkning

kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	34 320 605	33 881 022
Pågående nyanläggning och förskott	8	0	531 727
Summa materiella anläggningstillgångar		34 320 605	34 412 751
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	9	143 220	
Summa finansiella anläggningstillgångar		143 220	0
Summa anläggningstillgångar		34 463 825	34 412 751
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 624	3 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	0	63 584
Summa kortfristiga fordringar		2 624	66 602
Kassa och bank	11	363 035	1 119 671
Summa omsättningstillgångar		365 659	1 186 273
Summa tillgångar		34 829 484	35 599 024

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 601 287	29 601 287
Summa bundet eget kapital		29 601 287	29 601 287
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 707 308	-3 415 543
Årets resultat		-33 347	-291 765
Summa fritt eget kapital		-3 740 655	-3 707 308
Summa eget kapital		25 860 632	25 893 978
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	8 617 220	8 727 220
Summa långfristiga skulder		8 617 220	8 727 220
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	120 000	120 000
Leverantörsskulder		28 807	625 059
Skuld fastighetsskatt		4 624	3 600
Övriga skulder		66 304	36 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	131 896	193 094
Summa kortfristiga skulder		351 632	977 826
Summa eget kapital och skulder		34 829 484	35 599 024

ek

B

Kassaflödesanalys

kr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från medlemmar		1 520 545	1 402 434
Utbetalningar till leverantörer och styrelse		-1 114 810	-782 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor		405 735	620 127
Erhållen ränta		969	7 391
Betald ränta		-216 865	-144 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten		189 839	483 351
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnaden		-693 257	-170 888
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-693 257	-170 888
Finansieringsverksamheten			
Betald fiberinstallation åt medlemmarna		-175 000	
Medlemmarnas betalning för fiber		31 780	
Amortering av lån		-110 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-253 220	-120 000
Årets kassaflöde		-756 638	192 463
Likvida medel vid årets början		1 119 672	927 209
Likvida medel vid årets slut		363 034	1 119 672

er

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Detsamma gäller avgifter för andrahandsuthyrning. Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter intäktsredovisas efter att föreningen fått meddelande om överlåtelse och pantsättning.

Räntekostnader

Räntekostnader redovisas under det räkenskapsår som de belöper.

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar utgörs enbart av byggnad och mark. Byggnaden är indelad i komponenter.

Avskrivningar enligt plan på byggnaden görs linjärt och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod per komponent. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Föreningen tillämpar följande avskrivningstider för byggnadens olika komponenter:

Komponent	Antal år
Säkerhetsdörrar	50 år
Fasad	50 år
Ventilation	50 år
Fönster	50 år
Hissar	25 år
Stomme	190 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Fiber	22 år
Vatten och avlopp	50 år
Restkomponent	50 år

Finansiella anläggningstillgångar

Föreningens fordran på medlemmar redovisas till anskaffningsvärde minskat med årets amorteringar.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Pantförskrivningsavgifter	525	1 442
Överlåtelseavgifter	-	1 208
Andrahandsuthyrning	5 781	2 236
Elstöd	9 095	-
Övriga poster	62	238
Summa övriga rörelseintäkter	15 463	5 124

ok

ok

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Teknisk förvaltning	7 053	9 660
Fastighetsskötsel	95 641	83 278
Reparationer	159 977	336 473
Kabel- och digital-TV	22 988	28 035
Systematiskt brandskyddsarbete	5 011	12 174
Serviceavtal	39 255	18 234
Hissbesiktningar	12 395	11 512
Statuskontroll	7 978	10 410
Förbrukningsinventarier	-	3 055
Fastighetsel	38 558	41 985
Uppvärmning	129 574	126 563
Vatten och avlopp	46 284	42 760
Sophantering och återvinning	59 288	50 014
Fastighetsförsäkring	32 593	29 147
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	39 725	37 975
Summa driftskostnader	696 320	937 207

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode administration	94 971	121 581
Arvode, yrkesrevisorer	29 438	22 751
Övriga förvaltningskostnader	1 000	0
Kreditupplysningar	493	212
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	525	2 650
Telefon och porto	3 311	4 332
Bankkostnader	1 882	3 150
Övriga externa kostnader	2 541	5 607
Summa övriga externa kostnader	134 161	160 280

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	26 250	24 150
Sociala avgifter	8 248	7 580
Summa personalkostnader	34 498	31 730

ok

B

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för lån från kreditinstitut	226 235	135 771
Arvode Riksbyggen	6 590	8 928
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	232 825	144 098

Not 7 Byggnad och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde vid årets början		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	24 699 110	24 699 110
Årets anskaffningar	332 418	
Omklassificering	531 727	
Utgående anskaffningsvärde	25 563 255	24 699 110
Mark		
Ingående och utgående anskaffningsvärde	13 204 453	13 204 453
Totalt anskaffningsvärde	38 767 708	37 903 563
Ackumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början	-4 022 540	-3 618 944
Årets avskrivning byggnad	-424 563	-403 596
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 447 103	-4 022 540
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 320 605	33 881 023

Taxeringsvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad	20 600 000	20 600 000
Mark	16 800 000	16 800 000
Totalt	37 400 000	37 400 000

Not 8 Pågående ny- och ombyggnad samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	531 727	0
Omfogning fasad	0	483 388
Projektarvode Riksbyggen 10%	0	48 339
Omklassificering	-531 727	0
Utgående balans	0	531 727

ek

B

Not 9 Långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	0	0
Medlemmars andel av fiberinstallation	175 000	
Medlemmars engångsbetalningar	-28 000	
Medlemmars amorteringar	-3 780	
Utgående balans	143 220	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier		0
Förutbetalt förvaltningsarvode för första kvartalet 2023		45 637
Förutbetald kabel-TV-avgift		7 687
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 260
Utgående balans	0	63 584

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel Swedbank	363 035	1 119 672

Dessa bankmedel utgör likvida medel i föreningens kassaflödesanalys.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	2023	2022
Långfristig skuld	8 617 220	8 727 220
Kortfristig skuld	120 000	110 000
Totalt	8 737 220	8 847 220

Av den långfristiga skulder förfaller 8 007 220 (2022: 8 127 220) till betalning efter mer än fem år.

Föreningens lån har följande villkor per 2023-12-31:

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag ränta	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,44%	2025-02-25	2 907 220	40 000	2 867 220
SWEDBANK	2,45%	2027-03-25	3 350 000	40 000	3 310 000
SWEDBANK	Ca 5%	3 månader	2 590 000	40 000	2 550 000
Summa			8 837 220	120 000	8 727 220

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna räntekostnader	10 569	1 199
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	71 763
Förutbetalda årsavgifter	121 327	120 132
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 896	193 094

Not 14 Ställda säkerheter

	2023	2022
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Styrelsen har bestridit fakturor från Riksbyggen avseende Riksbyggens uppsägning av avtalet. Dessa tre fakturor uppgår till totalt 48 695 kr.

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter balansdagen har två överlåtelser skett.

Helsingborg 15 april 2024



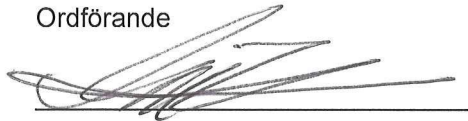
Linda Lundh Pihl

Ordförande



Eva Törning

Kassör



André Munke

Sekreterare

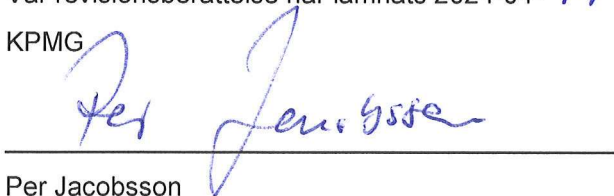


Jens Kronqvist

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-17

KPMG



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Terrassen, org. nr 769611-2080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Terrassen för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 utvärderar, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Terrassen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 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 vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Helsingborg

2024-04-17

KPMG AB



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor