

Årsredovisning

för

Brf Terrassen

789600-2396

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för Brf Terrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningens byggnader och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Terrassen 1, bebyggdes 1969. Föreningen registrerades 1973-09-10 och den ekonomiska planen registerades 1970-06-09. De senaste stadgarna registerades hos Bolagsverket 2015-12-04. Fastigheten är belägen på Terrassvägen 4-10 i Örnsköldsvik. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 84 lägenheter. I separata byggnader finns även 24 garage, 48 carportar varav 2 laddstationer samt en byggnad (miljöhuset) för sortering och kompostering av avfall. På fastigheten finns för närvarande även 18 parkeringsplatser med motorvärmare och 16 gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

4 stycken 1 rum och kök
20 stycken 2 rum och kök
52 stycken 3 rum och kök
8 stycken 5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 695 m²

Total lokalyta: 324 m²

Föreningens fastighet har under verksamhetsåret varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har i miljöhuset en gästlägenhet med dusch och pentry för tillfällig uthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Hissbyte 8 och 10	2022-2023
Stambyte	2021-2022
Montering av belysning i garage	2019-2020
Slutfört arbete med byte av lägenhetsdörrar	2015-2016
Montering av nya ledstolpsarmaturer	2015-2016
Renovering av loftgångar	2013-2015
Renovering av fasader och tak samt förbättring av ventilation	2010-2014
Anläggning av 8 nya parkeringsplatser	2007-2008
Byggnation av 48 st carportar	2006-2007
Byte av entrédörrar	2004-2005
Ombyggnation och inglasning av balkonger	2003-2004

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Örnköldsvik.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-10-12 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Susanne Sjökvist Robert Niederbach Hans Hedlund Marie Bergqvist Ruben Brändström	Ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot
-----------	--	--

Suppleant	Lars Schedin Eva Olsson
-----------	----------------------------

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Valberedning	Agneta Hedlund Annika Persson
--------------	----------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyte har utförts i hus, 4, 6, 8 och 10

Samtliga badrum och toaletter är helrenoverade och samtliga stammar har bytts ut och omfattat byte av samtliga ledningar för varm- och kallvatten.

I hus 8 och hus 10 har det installerats nya hissar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 113st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 116st

Flerårsöversikt	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	5 491	5 134	4 906	4 849	4 928
Resultat efter finansiella poster	-144	727	695	565	-69
Soliditet (%)	15,3	14,9	20,6	17,9	11,3
Årsavgift bostäder per kvm BOA	721	695	665	653	652
Värmekostnad per kvm totalyta	88	86	85	89	88
Vattenkostnad per kvm totalyta	56	53	52	48	46
Elkostnad per kvm totalyta	50	48	40	44	50
Fastighetslån per kvm totalyta	4 797	5 012	2 996	3 126	3 252
Skuldränta (%)	1,8	1,3	1,7	1,8	1,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	755 720	1 391 945	3 170 514	353 582	726 603	6 398 364
Stadgeenlig reservering till fond för yttre underhåll			181 000	-181 000		0
lanspråktagande av yttre fond			-103 000	103 000		0
Disposition av föregående års resultat:				726 603	-726 603	0
Årets resultat					-143 547	-143 547
Belopp vid årets utgång	755 720	1 391 945	3 248 514	1 002 185	-143 547	6 254 817

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 002 185
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	181 000
årets förlust	-143 547
	1 039 638

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	0
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-338 000
i ny räkning överföres	1 377 638
	1 039 638

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 491 274 5 491 274	5 133 828 5 133 828
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-337 815	-102 565
Driftskostnader	4	-2 830 001	-2 295 241
Övriga kostnader		-183 143	-183 385
Personalkostnader	5	-190 896	-154 406
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 482 260	-1 209 612
		-5 024 115	-3 945 209
Rörelseresultat		467 159	1 188 619
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 869	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-623 575	-462 016
		-610 706	-462 016
Resultat efter finansiella poster		-143 547	726 603
Resultat före skatt		-143 547	726 603
Årets resultat		-143 547	726 603

Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	37 856 641	35 691 679
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	104 607	116 235
Pågående ombyggnad	9	0	0
		37 961 248	35 807 914

Summa anläggningstillgångar

37 961 248

35 807 914

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-600
Övriga fordringar		15 942	15 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 594	229 969
		178 536	244 901

Kassa och bank

10

2 645 937

6 881 323

Summa omsättningstillgångar

2 824 473

7 126 224

SUMMA TILLGÅNGAR

40 785 721

42 934 138

Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 147 665

2 147 665

Fond för yttre underhåll

3 248 514

3 170 514

5 396 179

5 318 179

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 002 185

353 582

Årets resultat

-143 547

726 603

858 638

1 080 185

Summa eget kapital

6 254 817

6 398 364

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

31 809 601

29 385 858

Summa långfristiga skulder

31 809 601

29 385 858

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

1 858 768

5 794 100

Leverantörsskulder

186 030

714 486

Aktuella skatteskulder

4 673

1 818

Övriga skulder

3 076

36 618

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

668 756

602 894

Summa kortfristiga skulder

2 721 303

7 149 916

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 785 721

42 934 138

Kassaflödesanalys

Not

2022-07-01
-2023-06-30

2021-07-01
-2022-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-143 547

726 603

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 482 260

1 209 612

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

1 338 713

1 936 215

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

66 365

-124 616

Förändring av leverantörsskulder

-528 456

643 782

Förändring av kortfristiga skulder

35 175

-139 059

Kassaflöde från den löpande verksamheten

911 797

2 316 322

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-3 635 594

-15 445 352

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-3 635 594

-15 445 352

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-1 511 589

14 148 744

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 511 589

14 148 744

Årets kassaflöde

-4 235 386

1 019 714

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 881 323

5 861 610

Likvida medel vid årets slut

2 645 937

6 881 324

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avskrivning

Avskrivningar sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder. Årets avskrivning på fastigheten motsvarar 2,6% av bokfört anskaffningsvärde.

Avskrivningstiden på komponenterna:

Stomme 43 år
Stammar 50 år
Balkong 46 år
Hiss 30 år
Yttertak o fasad 27 år
Ventilation 30 år
Dörrar 22 år
Markanläggning 20 år
Maskiner 20 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 3 391 162 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	4 827 288	4 652 466
Hyror garage, carportar och parkeringar	298 805	285 605

Brf Terrassen
Org.nr 789600-2396

10 (14)

Gemensamhetsel	350 049	181 678
Andrahand-, överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 996	19 550
Övriga intäkter	9 687	529
Hyresbortfall parkering	-8 550	-6 000
	5 491 275	5 133 828

Not 3 Planerat underhåll

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Trädgård/utemiljö	0	102 565
Elinstallationer	337 815	0
	337 815	102 565

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Fastighetsskötsel och städ	71 270	141 708
Fjärrvärme	616 681	604 772
Vatten & avloppsavgifter	390 805	370 580
Elavgifter	352 892	334 508
Sophämtning	93 419	72 684
Snöröjning, sandning, sopning	294 756	131 025
Förbrukningsinv. / mtrl	31 086	14 111
Försäkring fastighet	82 108	76 655
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	259 516	222 768
Löpande underhåll	491 784	191 313
Fastighetsskatt	140 996	135 116
Konsultarvoden	4 688	0
	2 830 001	2 295 240

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	62 540	25 829
Vicevärd	85 382	75 832
Fastighetsskötare	20 400	19 767
	168 322	121 428
Sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	22 574	32 978
	22 574	32 978
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	190 896	154 406

Not 6 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	50 082 170	34 435 424
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	3 165 781	3 165 781
Årets aktivering stambyte	1 783 094	15 646 746
Årets aktivering hiss hus 8 & 10	1 852 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 883 545	53 247 951
Ingående avskrivningar	-18 277 272	-17 079 288
Årets avskrivningar	-1 470 632	-1 197 984
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 747 904	-18 277 272
Mark	721 000	721 000
Utgående värde mark	721 000	721 000
Utgående redovisat värde	37 856 641	35 691 679
Taxeringsvärden byggnader	47 326 000	47 326 000
Taxeringsvärden mark	12 826 000	12 826 000
	60 152 000	60 152 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	36 533 000	36 533 000
	36 533 000	36 533 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärde	285 519	285 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 519	285 519
Ingående avskrivningar	-169 284	-157 656
Årets avskrivningar	-11 628	-11 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-180 912	-169 284
Utgående redovisat värde	104 607	116 235

Not 9 Pågående ombyggnad

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående nedlagda utgifter	0	201 394
Under året nedlagda kostnader för stambyte	0	15 646 746
Omfört till anläggningstillgång	0	-15 848 140
	0	0

Not 10 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Likvida medel		
Nordea företagskonto	2 637 279	6 872 677
Nordea sparkonto företag	8 658	8 646
	2 645 937	6 881 323

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-06-30
Stadshypotek AB	3,58	2030-07-30	832 511
Stadshypotek AB	1,24	2029-09-01	8 113 864
Stadshypotek AB	4,00	2027-03-30	3 450 000
Stadshypotek AB	1,31	2025-09-01	767 000
Nordea Hypotek AB	1,04	2026-03-18	3 716 500
Nordea Hypotek AB	1,09	2025-12-17	555 970
Nordea Hypotek AB	2,05	2023-10-18	3 714 500
Nordea Hypotek AB	1,20	2026-09-16	1 000 604
Nordea Hypotek AB	1,23	2025-03-19	4 204 920
Stadshypotek AB	1,76	2030-01-30	7 312 500
			33 668 369

Kortfristig del av långfristig skuld 1 858 768

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 29 252 549 kr.

Nästa års amortering 883 164 kr.

Örnsköldsvik den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Susanne Sjökvist
Ordförande

Hans Hedlund

Robert Niederbach

Marie Bergqvist

Ruben Brändström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende