

Årsredovisning

för

BRF Terrakottan 6

716418-7143

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Styrelsen för BRF Terrakottan 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet enligt stadgar.

Årsavgifterna höjdes med 10 % den 1 oktober 2024.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen äger marken, Fastigheten Stockholm Terrakottan 6.

Föreningsstämmaoch sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman representerades 13 lägenheter varav 1 med fullmakt. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 st protokollförda sammanträden.

df KL
UH

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma 2024-05-15

Niklas Gillhög	ordförande
Pia Andersson	ledamot
Mathias Fernström	ledamot

Lars Hedman	suppleant
Ulrik Hammarsträng	suppleant

Revisor

Kersti Lagercrantz	ordinarie intern
Alexis Verouhis	suppleant intern

Valberedning

Ann-Sofie Dowling (sammankallande)
Lia Zetterlund

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantimålning av yttertak.

Service av maskinparken i tvättstugan.

Installation av ny dörrstängare till ytterdörren.

Brf Terrakottan 6 mottog en anmälan från Miljöförvaltningen av enskild medlem noterad februari 2022.

Anmälan överklagad till Mark- och Miljödomstolen. Överklagan avslogs.

Planerat underhåll 2025

Modernisering av hissen.

Fastighetsuppgifter och medlemsinformation

Föreningen hade den 31 december 2024 39 medlemmar och 30 bostadsrättslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

De 30 bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt nedan:

18 st. 1 r o k

12 st. 2 r o k

Gemensamhetsutrymmen:

Bastu med tillhörande toalett och dusch

Tvättstuga

Trädgård med utemöbler på innergård

Cykelparkering vid entré

2 st överlåtelse har skett under verksamhetsåret, lgh nr 55 och lgh nr 44.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 1 490 kvm varav 1 490 kvm utgör lägenhetsyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret där ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2009. Underhållsplanen uppdaterades 2021 och sträcker sig fram till 2054.

AK WL
MK JV

Utfört underhåll

Garantimålning av yttertak	2024
Installerat ny dörrstängare till ytterdörren	2024
Service av hela maskinparken i tvättstugan	2024
Målning av fönster mot gården vån BV-5.	2023
Toalett och dusch renoverad invid bastu	2022
Målning av fönster mot gatan BV-vån 2	2022
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2022
Energideklaration	2022
Rensning av ventiler i samtliga lägenheter	2022
Målning av fönster mot gatan vån.3-5	2021
Reparation av fasad på gårdssidan	2021
Åtgärd läckande stuprör samt rensning hängrännor och stuprör	2021
Byte av avloppsstammar i källare. Några stammar relinade.	2020
Byggt cykelställ och anlagt en häck på framsidan	2020
Radonmätning utan anmärkningar	2020
Installerat matavfallskärl	2019
Sanering av rör i källare	2019
Byte av avloppsrör i fjärrvärmerummet i källaren	2018
Målning av yttertak	2017
En ny tvättmaskin	2017
Renovering av del av fasaden på gårdssidan	2016
Installation av nytt gemensamt KAT6 bredband	2016
Installation av ny FVC + byte av radiatorventiler	2016
Installation av 2 st spygatter med sandfång samt nya dagvattenrör i källaren, tvättstugan & innergården	2015
Åtgärdande av takränna & stuprör på innergården	2015
Målning av fönster & fönsterbläck	2014
Filmning & spolning av stammar	2013
Markunderhåll framsida	2012
Slipning & lackering portdörr	2011
Filmning avloppsstam	2010
Byte av pumpdel för varmvatten	2009
Trapphusmålning	2009
Stamspolning	2009
OVK	2009
Säkerhetsdörrar	2008
Nya balkonger	2007
Nya kallvattenrör i källaren	2006
Målning av fönster	1998
Rörstambyte	1986 (delvis)
Omläggning av tak	80-talet(ommål.2002)
Stambyte el	80-talet
Omputsning av fasad	80-talet

OK VL
utför

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Avtal</i>	<i>Leverantör</i>
Bredband	Bahnhof
Lägenhetsförteckning	AB Rådstornet
Ekonomisk förvaltning	AB Rådstornet
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Försäkringsbolag	Brandkontoret
Städning	Optimal Trappstädning (f.d. Mickes fönsterputs och städ)
Elnät och el	Ellevio resp. Skellefteå Kraft
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten och sophantering	Stockholm Vatten & Avfall
Hisservice	Stockholm Hisservice AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Serviceavtal FVC	AB Energiekonomi

Övrig information

Viss fastighetsskötsel sköter medlemmarna genom ett rullande schema med boendeansvar (snöskottning, lampbyte i gemensamma utrymmen, vattning av blommor, mm).

Föreningen har två städdagar/år.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 064	933	870	863	848
Resultat efter fin. poster(tkr)	132	-316	-530	-174	-355
Soliditet (%)	36	34	39	51	56
Årsavgifter / kvm (kr)	683	612	564	564	559
Skuldsättning/kvm (kr)	1 654	1 662	1 667	1 273	1 213
Energikostnad/kvm (kr)	225	217	195	205	182
Räntekänslighet (%)	2	3	3	2	2
Sparande/kvm (kr/kvm)	158	42	-125	102	104
Årsavgifter/tot.rörelseintäkter (%)	96	96	94	95	97

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Handwritten signatures:
Ulf
VL

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Balkong fond	Fond yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 979	176	725	-2 186	-316	1 378
Avsättning till fond		19	202	-220		0
Disposition av föregående års res enl.stämmobeslut				-316	316	0
Årets resultat					132	132
Belopp vid årets utgång	2 979	195	927	-2 722	132	1 509

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 722 725
årets vinst	131 950
	-2 590 775

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	201 600
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 792 375
	-2 590 775

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

AK W
MF

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 064 073	932 779
Summa rörelseintäkter		1 064 073	932 779
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-620 799	-944 696
Övriga externa kostnader		-24 459	-10 380
Personalkostnader	4	-73 595	-68 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-103 032	-103 032
Summa rörelsekostnader		-821 885	-1 126 840
Rörelseresultat		242 188	-194 061
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 495	1 186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 733	-123 136
Summa finansiella poster		-110 238	-121 950
Resultat efter finansiella poster		131 950	-316 011
Resultat före skatt		131 950	-316 011
Årets resultat		131 950	-316 011

df. u
uf. j

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	3 479 189	3 575 249
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	13 964	20 936
Summa materiella anläggningstillgångar		3 493 153	3 596 185

Summa anläggningstillgångar

3 493 153

3 596 185

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	7	17 927	18 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 748	76 213
Summa kortfristiga fordringar		95 675	94 962

Kassa och bank

Kassa och bank		614 085	378 662
Summa kassa och bank		614 085	378 662
Summa omsättningstillgångar		709 760	473 624

SUMMA TILLGÅNGAR

4 202 913

4 069 809

OK UL
Nett
sin

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 978 688

2 978 688

Balkongfond

194 775

175 935

Fond för yttre underhåll

926 800

725 200

Summa bundet eget kapital

4 100 263

3 879 823

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 722 725

-2 186 274

Årets resultat

131 950

-316 011

Summa fritt eget kapital

-2 590 775

-2 502 285

Summa eget kapital

1 509 488

1 377 538

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

8

2 465 203

2 475 927

Leverantörsskulder

82 207

61 628

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

146 015

154 716

Summa kortfristiga skulder

2 693 425

2 692 271

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 202 913

4 069 809

Handwritten signatures:
Allé
ME/r

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

131 950

-316 011

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

103 032

103 032

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

234 982

-212 979

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 943

-8 643

Förändring av leverantörsskulder

20 579

-2 430

Förändring av kortfristiga skulder

-7 471

40 605

Kassaflöde från den löpande verksamheten

246 147

-183 447

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-10 724

-8 043

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-10 724

-8 043

Årets kassaflöde

235 423

-191 490

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

378 662

570 152

Likvida medel vid årets slut

614 085

378 662

Handwritten signature

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Följande årliga avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Byggnad	1,7
Fastighetsförbättringar	5,0
Markanläggningar	7,0
Maskiner & inventarier	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter fin. poster(tkr)

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 balansomsättning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Totala räntebärande skulder i relation till totala ytan.

Energikostnad/kvm

Kostnad för el, värme, vatten i relation till bostadsrättsytan

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder i relation till intäkter från årsavgifter. Visar på hur många procent avgiften måste höjas om räntan höjs med 1 %

Sparande (kr/kvm)

Årets resultat, avskrivningar samt planerat underhåll i relation till totala ytan.

Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter

Årsavgiftsintäkter i relation till totala rörelseintäkter

OK U
MT nu

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 018 004	894 036
Intäkt för extra förråd	7 500	7 416
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	10 888	6 040
Avgifter andrahandsuthyrning	8 837	6 992
Balkongtillägg	18 840	18 295
Övriga intäkter	4	0
	1 064 073	932 779

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Planerat underhåll	0	275 157
Löpande underhåll / reparationer	23 630	36 422
El	41 860	57 099
Värme	242 593	224 834
Vatten	50 459	41 918
Städning	36 351	31 176
Sophämtning	7 820	7 953
Serviceavtal tekn.install.	58 046	47 092
Förvaltningsarvode	54 932	54 016
Försäkring	45 607	41 212
Fastighetsskatt	48 900	47 670
Övriga arvoden	7 204	15 335
Övriga kostnader	3 397	64 812
	620 799	944 696

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden och internrevisorsarvode	56 000	52 300
Sociala avgifter	17 595	16 432
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	73 595	68 732

OK Vel
M
7/11

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 534 150	6 534 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 534 150	6 534 150
Ingående avskrivningar	-2 958 901	-2 862 841
Årets avskrivningar	-96 060	-96 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 054 961	-2 958 901
Utgående redovisat värde	3 479 189	3 575 249
Taxeringsvärden byggnader	19 200 000	19 200 000
Taxeringsvärden mark	48 000 000	48 000 000
	67 200 000	67 200 000
Bokfört värde byggnader	1 971 306	1 971 306
Bokfört värde mark	1 700 003	1 700 003
	3 671 309	3 671 309

Ansvarsförbindelser:

Fastighetsinteckningar om 2 752 900 kr. Datapantbrev och skriftlig inteckning.

Not 6 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 811	145 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 811	145 811
Ingående avskrivningar	-124 875	-117 903
Årets avskrivningar	-6 972	-6 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 847	-124 875
Utgående redovisat värde	13 964	20 936

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordran	16 869	18 099
Skattekonto	1 058	650
	17 927	18 749

OK VL
UF xiv

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för konvertering	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek - 528188	4,26	2025-02-04	400 000	400 000
Stadshypotek - 539822	3,71	2025-03-03	300 000	300 000
Stadshypotek - 694040	4,37	2025-03-30	965 203	975 927
Stadshypotek - 694041	4,37	2025-03-30	200 000	200 000
Stadshypotek - 482256	3,91	2025-02-24	600 000	600 000
			2 465 203	2 475 927
Kortfristig del av långfristig skuld			2 465 203	2 475 927

Angiven räntesats avser räntenivå 2024-12-31.

Årets sammanlagda amortering har varit 10 724 kr.

Den kortfristiga delen av lånen 2024 utgörs av hela lånesumman då samtliga lån konverteras under 2025.
Dock förväntas föreningen fortsatt uppbära lån.

OK VL
MF

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror / årsavgifter	90 219	82 280
Övriga upplupna kostnader	55 796	72 436
	146 015	154 716

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm

2025-04-10



Niklas Gillhög
Ordförande



Pia Andersson



Mathias Fernström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-10



Kersti Lagercrantz

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Terrakottan 6

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Terrakottan 6, organisationsnummer 716418-7143 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

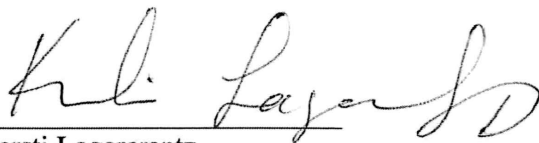
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger rimlig grund för uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2025-09-10



Kersti Lagercrantz
Intern revisor