

Årsredovisning 2023

Brf Terrakottan 7

769604-7088



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Terrakottan 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-30. Stadgar registrerades 2022-02-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Terrakottan 7	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Fastighetsägarnas egna försäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadsrätter om totalt 1 285 kvm. Byggnadernas totalyta är 1282 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lisa Jörgensen	Ordförande
Fanny Vernerson	Styrelseledamot
Carl Jonas Victor Uhlbäck	Styrelseledamot
Gustav Stegfeldt	Styrelseledamot
Shiva Khansari Nia	Suppleant

Revisorer

Per Jonas Ingemar Boström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Ny röklucka
- 2021 ● Tätning kring husfasad innergård
- 2020 ● Installation av ny fjärrvärmeundercentral
- 2019 ● Byte till säkerhetsdörrar
Trapphusrenovering
- 2018 ● Spolning av stammar

Planerade underhåll

- 2024 ● OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
Fastighetsskötare	David Grimheden Fastighetsskötare
Hiss	KONE
Rådgivning	Fastighetsägarna Stockholm
Städ	Marie Städ
TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	884	887	879	877
Resultat efter fin. poster	-333	-559	- 617	124
Soliditet (%)	68	68	70	69
Yttre fond	2 028	1 867	1 705	1 544
Taxeringsvärde	64 800	64 800	53 800	53 800
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	652	652	653	655
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,6	87,0	91,5	92,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 917	6 957	6 993	7 037
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 663	6 687	6 721	7 037
Sparande per kvm totalyta, kr	-73	-123	-362	226
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	33	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	119	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	45	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	216	196	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	0,93	1,06	1,17
Räntekänslighet (%)	10,61	10,67	10,72	10,74

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -93 440 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	17 815	-	-	17 815
Upplåtelseavgifter	5 107	-	-	5 107
Fond, yttre underhåll	1 867	-	161	2 028
Balkongfond	70	-	5	75
Balanserat resultat	-6 022	-559	-161	-6 742
Årets resultat	-559	559	-333	-333
Eget kapital	18 277	0	-328	17 949

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 742
Årets resultat	-333
Totalt	-7 075

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	161
Balanseras i ny räkning	-7 236
	-7 075

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	884	887
Övriga rörelseintäkter	3	5	39
Summa rörelseintäkter		888	926
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-703	-972
Övriga externa kostnader	9	-82	-213
Personalkostnader	10	-64	-70
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152	-152
Summa rörelsekostnader		-1 001	-1 407
RÖRELSERESULTAT		-113	-482
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-238	-80
Summa finansiella poster		-220	-78
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-333	-559
ÅRETS RESULTAT		-333	-559

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	25 256	25 408
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 256	25 408
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 256	25 408
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58	56
Övriga fordringar		127	127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	80	66
Summa kortfristiga fordringar		265	249
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 134	1 379
Summa kassa och bank		1 134	1 379
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 400	1 628
SUMMA TILLGÅNGAR		26 655	27 036

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Balkongfond		75	70
Medlemsinsatser		22 921	22 921
Fond för yttre underhåll		2 028	1 867
Summa bundet eget kapital		25 024	24 858
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 742	-6 022
Årets resultat		-333	-559
Summa fritt eget kapital		-7 075	-6 581
SUMMA EGET KAPITAL		17 949	18 277
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 071	2 071
Summa långfristiga skulder		2 071	2 071
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 471	6 521
Leverantörsskulder		29	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	135	119
Summa kortfristiga skulder		6 635	6 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 655	27 036

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-113	-482
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	152	152
	39	-329
Erhållen ränta	18	2
Erlagd ränta	-225	-82
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-167	-409
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16	-35
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-16	-27
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-200	-471
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	5	5
Amortering av lån	-50	-44
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-45	-39
ÅRETS KASSAFLÖDE	-245	-510
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 379	1 889
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 134	1 379

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Terrakottan 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	801	801
Hysesintäkter, bostäder	82	77
Övriga intäkter	0	9
Summa	884	887

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-0	-0
Elprisstöd	5	0
Övriga rörelseintäkter	0	39
Summa	5	39

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	42	30
Städning	44	55
Besiktning och service	17	30
Trädgårdsarbete	9	6
Övrigt	3	17
Summa	115	138

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	29	199
Bostäder VVS	2	0
Dörrar och lås/porttele	2	0
VA	30	0
Ventilation	23	0
Hissar	2	0
Tak	4	0
Summa	92	199

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	0	7
Tak	87	242
Summa	87	249

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	35	42
Uppvärmning	176	153
Vatten	65	58
Sophämtning	32	25
Summa	308	278

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	37	49
Kabel-TV	16	14
Fastighetsskatt	48	46
Summa	100	108

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2	108
Övriga förvaltningskostnader	21	37
Juridiska kostnader	0	19
Revisionsarvoden	15	15
Arvode ekonomisk förvaltning	45	40
Konsultkostnader	0	-6
Summa	82	213

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	45	50
Sociala avgifter	19	20
Summa	64	70

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	238	80
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	238	80

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 651	29 651
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 651	29 651
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 243	-4 091
Årets avskrivning	-152	-152
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 396	-4 243
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 256	25 408
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 552</i>	<i>3 552</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 800	23 800
Taxeringsvärde mark	41 000	41 000
Summa	64 800	64 800

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023	2022
Skattekonto	57	55
Skattefordringar	0	28
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
Fastställd skatt	0	44
Deklarerad skatt	70	0
Summa	127	127

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	29
Försäkringspremier	12	20
Kabel-TV	4	4
Räntor	22	1
Förvaltning	13	12
Summa	80	66

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-03-17	4,64 %	2 447	2 497
Nordea Hypotek	2025-03-19	1,20 %	2 071	2 071
Nordea Hypotek	2024-03-19	4,69 %	2 219	2 219
Nordea Hypotek	2024-03-14	4,65 %	1 805	1 805
Summa			8 542	8 592
Varav kortfristig del			6 471	6 521

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 292 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	4
El	3	5
Uppvärmning	25	22
Utgiftsräntor	17	4
Vatten	12	11
Förutbetalda avgifter/hyror	74	74
Summa	135	119

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 699	13 699

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har höjt avgifterna med 10 % till år 2024

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lisa Jörgensen
Ordförande

Fanny Vernerson
Styrelseledamot

Carl Jonas Victor Uhlbäck
Styrelseledamot

Gustav Stegfeldt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Per Jonas Ingemar Boström
Revisor