

# Årsredovisning 2022

BRF TERRAKOTTAN 7

769604-7088



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TERRAKOTTAN 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



# 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.

## 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.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-08-30.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Terrakottan 7 på adressen Drejargatan 6 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadsrätter om totalt 1 282 kvm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Lisa Jörgensen	Ordförande
Gustav Stegfeldt	Ekonomiansvarig
Jonas Uhlbäck	Medlemsansvarig
Fanny Vernerson	Sekreterare
Shiva Nia	Suppleant

### FIRMATECKNING

Firman tecknas utav två ledamöter.

### REVISORER

Jonas Boström    Revisor

### SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2018	Spolning av stammar
2019/ 2020	Total renovering av trapphus samt installation av säkerhetsdörrar
2020/2021	Installation av ny fjärrvärmeundercentral
2021	Tätning kring husfasad innergård

## PLANERADE UNDERHÅLL

Inga planerade underhåll.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

2022 Byte av röklucka

## EKONOMI

Inget större att tillägga.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Det tecknades ej några nya avtal under 2022.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har under Q1 2023 bundit om 76 % av sin skuld till kreditinstitut. Med rådande ränteläge kommer detta innebära väsentligt högre räntekostnader under 2023.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	887	879	877	879
Resultat efter fin. poster	-559	- 617	124	-1 560
Soliditet, %	68	70	69	67
Yttre fond	1 867	1 705	1 544	1 383
Taxeringsvärde	64 800	53 800	53 800	53 800
Bostadsyta, kvm	1 285	1 285	1 232	1 232
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	648	648	652	639
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 687	6 721	7 037	7 087
Genomsnittlig skuldränta, %	0,93	1,06	1,17	1,23
Belåningsgrad, %	33,82	33,79	34,85	34,88

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	17 815	-	-	17 815
Upplåtelseavgifter	5 107	-	-	5 107
Fond, yttre underhåll	1 705	-	161	1 867
Balkongfond	65	-	5	70
Balanserat resultat	-5 243	-617	-161	-6 022
Årets resultat	-617	617	-559	-559
<b>Eget kapital</b>	<b>18 831</b>	<b>0</b>	<b>-555</b>	<b>18 277</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6022
Årets resultat	-559
Totalt	<u><b>-6581</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	161
Balanseras i ny räkning	-6 742
	<u><u><b>-6 581</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		887	879
Rörelseintäkter		39	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>926</b>	<b>880</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-972	-1 064
Övriga externa kostnader	7	-213	-126
Personalkostnader	8	-70	-64
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152	-152
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 407</b>	<b>-1 406</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-482</b>	<b>-526</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-80	-91
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-78</b>	<b>-91</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-559</b>	<b>-617</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-559</b>	<b>-617</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	25 408	25 560
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 408</b>	<b>25 560</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 408</b>	<b>25 560</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		56	22
Övriga fordringar	11	127	128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	66	64
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>249</b>	<b>214</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 379	1 889
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 379</b>	<b>1 889</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 628</b>	<b>2 103</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 036</b>	<b>27 664</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 921	22 921
Fond för yttre underhåll		1 867	1 705
Balkongfond		70	65
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 858</b>	<b>24 692</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 022	-5 243
Årets resultat		-559	-617
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 581</b>	<b>-5 860</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 277</b>	<b>18 831</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	2 071	2 071
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 071</b>	<b>2 071</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 521	6 565
Leverantörsskulder		47	71
Övriga kortfristiga skulder		0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	119	122
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 688</b>	<b>6 761</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 036</b>	<b>27 664</b>

# 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.

### Redovisning av intäkter

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

### 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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	77	76
Årsavgifter, bostäder	801	801
Övriga intäkter	48	4
<b>Summa</b>	<b>926</b>	<b>880</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	30	23
Fastighetsskötsel	30	30
Städning	55	36
Trädgårdsarbete	6	9
Övrigt	17	3
<b>Summa</b>	<b>138</b>	<b>101</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	199	333
Tak	242	0
Ventilation	7	0
Värme	0	265
<b>Summa</b>	<b>448</b>	<b>598</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	42	33
Sophämtning	25	21
Uppvärmning	153	153
Vatten	58	53
<b>Summa</b>	<b>278</b>	<b>260</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	49	47
Fastighetsskatt	46	44
Kabel-TV	14	14
<b>Summa</b>	<b>108</b>	<b>105</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	40	39
Förbrukningsinventarier	101	0
Förbrukningsmaterial	7	8
Juridiska kostnader	19	0
Konsultkostnader	-6	15
Revisionsarvoden	15	15
Övriga förvaltningskostnader	37	49
<b>Summa</b>	<b>213</b>	<b>126</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	20	19
Styrelsearvoden	50	45
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>64</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	80	91
<b>Summa</b>	<b>80</b>	<b>91</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	29 651	28 815
Årets inköp	0	836
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>29 651</b>	<b>29 651</b>

<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 091	-3 939
Årets avskrivning	-152	-152
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 243</b>	<b>-4 091</b>

<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>25 408</b>	<b>25 560</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 552</i>	<i>3 552</i>

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	23 800	19 800
Taxeringsvärde mark	41 000	34 000
<b>Summa</b>	<b>64 800</b>	<b>53 800</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Fastställd skatt	44	74
Skattefordringar	28	0
Skattekonto	55	55
<b>Summa</b>	<b>127</b>	<b>128</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	20	20
Förvaltning	12	11
Kabel-TV	4	4
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	28
<b>Summa</b>	<b>66</b>	<b>64</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea Hypotek	2023-03-16	0,84 %	2 497	2 541
Nordea Hypotek	2025-03-19	1,20 %	2 071	2 071
Nordea Hypotek	2023-03-20	0,87 %	2 219	2 219
Nordea Hypotek	2023-03-15	0,85 %	1 805	1 805
<b>Summa</b>			<b>8 592</b>	<b>8 636</b>

*Varav kortfristig del*

6 521

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	5	4
Förutbetalda avgifter/hyror	74	73
Uppvärmning	22	27
Utgiftsräntor	4	6
Vatten	11	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	3
<b>Summa</b>	<b>119</b>	<b>122</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 699	13 699
<b>Summa</b>	<b>13 699</b>	<b>13 699</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Lisa Jörgensen  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Jonas Uhlbäck  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Gustav Stegfeldt  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Fanny Vernerson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jonas Boström  
Revisor

## Revisionsberättelse

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Terrakottan 7, organisationsnummer 769604-7088, för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en, i alla väsentliga avseenden, rättvisande bild av Brf Terrakottan 7's finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Mina 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 på fel, jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen. Jag tillstyrker likaså att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 maj 2023

Jonas Boström





# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2023 16:47

SENT BY OWNER:

Julie Metto · 09.05.2023 15:45

DOCUMENT ID:

SJgRPCpwNn

ENVELOPE ID:

S1CwCTDE3-SJgRPCpwNn

DOCUMENT NAME:

brf terrakottan + RB.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Jonas Victor Uhlbäck jonas@westestate.se	Signed Authenticated	09.05.2023 15:51 09.05.2023 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/15) IP: 94.234.104.239
2. FANNY VERNERSON vernersonfanny@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 16:13 09.05.2023 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/11/11) IP: 213.80.100.50
3. GUSTAV STEGFELDT gustav.stegfeldt@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 16:28 09.05.2023 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/06/13) IP: 195.178.179.13
4. LISA JÖRGENSEN lisa.jorgensen98@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 15:48 10.05.2023 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/10/11) IP: 217.213.130.204
5. Per Jonas Ingemar Boström jonas.bostrom1986@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 16:47 10.05.2023 16:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/06/26) IP: 94.234.101.41

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed