

Årsredovisning

för

BRF Terrakottan 6

716418-7143

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ST", "M", and "M".

Styrelsen för BRF Terrakottan 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 5% från årsskiftet 2022/2023 samt med 15% från den 1 oktober 2023. Totalt 20% under 2023.

Avgift för att disponera ett extra förråd höjdes från 618 kr/mån till 1500 kr/mån med en 3% årlig höjning.

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 2023-04-18. På stämman representerades 14 lägenheter varav 0 med fullmakt. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 st protokollförda sammanträden.

OK
AV
MF
Pi

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma 2023-04-18

Niklas Gillhög	ordförande
Pia Andersson	ledamot
Mathias Fernström	ledamot
Sofie Holm	ledamot
Alexis Verouhis	ledamot
Ulrik Hammarsträng	suppleant

Revisor

Kersti Lagercrantz	ordinarie intern
Lars Hedman	suppleant intern

Valberedning

Ann-Sofie Dowling (sammankallande)
Lia Zetterlund

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönstermålning mot gården våning BV-5. Fönstermålning slutförd.

Ny hiss- och entrématta.

Ny belysning, vägguttag och installation av wifi i Terrakottans mötesrum.

Brf Terrakottan 6 har mottagit en anmälan från Miljöförvaltningen av enskild medlem (pågående ärende). Anmälan är överklagad till Länsstyrelsen.

Fastighetsuppgifter och medlemsinformation

Föreningen hade den 31 december 2023, 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

1 st överlåtelse har skett under verksamhetsåret, lgh nr 25.

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 och sträcker sig fram till 2035.

Underhållsplanen uppdaterades 2016.

OK A.V.
S1
MF
Jin

Utfört underhåll

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 hänggrännor 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(om mål.2002)
Stambyte el	80-talet
Omputsning av fasad	80-talet

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)

OK AU
BR
MT
pi

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	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	933	870	863	848	866
Resultat efter fin. poster(tkr)	-316	-530	-174	-355	-4
Soliditet (%)	34	39	51	56	59
Årsavgifter / kvm (kr)	612	564	564	559	559
Skuldsättning/kvm (kr)	1 662	1 667	1 273	1 213	1 217
Energikostnad/kvm (kr)	217	195	205	182	182
Räntekänslighet (%)	3	3	2	2	2
Sparande/kvm (kr/kvm)	42	-125	102	104	67
Årsavgifter/tot.rörelseintäkter (%)	96	94	95	97	95

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Föreningens negativa resultat

Resultatet påverkades i huvudsak av snabbt höjda räntor, höga värmekostnader och inflation. Föreningen har höjt avgiften med 5 % vid årsskiftet 2022/2023 och ytterligare 15 % vid sista kvartalet 2023 för att möta de ökade kostnaderna under 2024.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Balkong fond	Fond yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 979	158	524	-1 436	-530	1 694
Avsättning till fond		18	202	-220		0
Disposition av föregående års res enl.stämmobeslut				-530	530	0
Årets resultat					-316	-316
Belopp vid årets utgång	2 979	176	726	-2 186	-316	1 378

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 186 274
årets förlust	-316 011
	-2 502 285

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	201 600
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 703 885
	-2 502 285

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

Handwritten signatures and initials:
OK
MF
Jin

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	932 779	870 417
Summa rörelseintäkter		932 779	870 417
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-944 696	-1 193 847
Övriga externa kostnader		-10 380	-8 401
Personalkostnader	4	-68 732	-62 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-103 032	-103 032
Summa rörelsekostnader		-1 126 840	-1 368 043
Rörelseresultat		-194 061	-497 626
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 186	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 136	-32 517
Summa finansiella poster		-121 950	-32 487
Resultat efter finansiella poster		-316 011	-530 113
Resultat före skatt		-316 011	-530 113
Årets resultat		-316 011	-530 113

AK
MF
pi

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 575 249	3 671 309
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	20 936	27 908
Summa materiella anläggningstillgångar		3 596 185	3 699 217
Summa anläggningstillgångar		3 596 185	3 699 217
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	18 749	20 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 213	67 998
Summa kortfristiga fordringar		94 962	88 419
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		378 662	570 152
Summa kassa och bank		378 662	570 152
Summa omsättningstillgångar		473 624	658 571
SUMMA TILLGÅNGAR		4 069 809	4 357 788

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be a name and a date.

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		2 978 688	2 978 688
Balkongfond		175 935	157 640
Fond för yttre underhåll		725 200	523 600
Summa bundet eget kapital		3 879 823	3 659 928

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 186 274	-1 436 266
Årets resultat		-316 011	-530 113
Summa fritt eget kapital		-2 502 285	-1 966 379
Summa eget kapital		1 377 538	1 693 549

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	2 475 927	2 483 970
Leverantörsskulder		61 628	64 058
Övriga skulder		0	2 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	154 716	113 530
Summa kortfristiga skulder		2 692 271	2 664 239

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 069 809

4 357 788

AKK AL
JY MA
20

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-316 011	-530 113
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		103 032	103 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-212 979	-427 081
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	952
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 643	201
Förändring av leverantörsskulder		-2 430	-30 289
Förändring av kortfristiga skulder		40 605	9 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-183 447	-446 977
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-8 043	586 595
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 043	586 595
Årets kassaflöde		-191 490	139 618
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		570 152	430 534
Likvida medel vid årets slut		378 662	570 152

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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 huvudintäkter, 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 balansomslutning.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'AK', 'MA', and other illegible marks.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	894 036	822 504
Intäkt för extra förråd	7 416	6 000
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	6 040	6 280
Avgifter andrahandsuthyrning	6 992	14 560
Balkongtillägg	18 295	17 760
Övriga intäkter	0	3 313
	932 779	870 417

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Planerat underhåll	275 157	240 875
Löpande underhåll / reparationer	36 422	376 781
El	57 099	73 377
Värme	224 834	184 924
Vatten	41 918	31 646
Städning	31 176	35 639
Sophämtning	7 953	10 060
Serviceavtal tekn.install.	47 092	46 127
Förvaltningsarvode	54 016	52 229
Försäkring	41 212	38 191
Fastighetsskatt	47 670	45 570
Övriga arvoden	15 335	10 175
Övriga kostnader	64 812	48 253
	944 696	1 193 847

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden och internrevisorsarvode	52 300	51 600
Sociala avgifter	16 432	11 163
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	68 732	62 763

AK
AK
AK
AK

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 534 150	6 534 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 534 150	6 534 150
Ingående avskrivningar	-2 862 841	-2 766 781
Årets avskrivningar	-96 060	-96 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 958 901	-2 862 841
Utgående redovisat värde	3 575 249	3 671 309
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 811	145 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 811	145 811
Ingående avskrivningar	-117 903	-110 931
Årets avskrivningar	-6 972	-6 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 875	-117 903
Utgående redovisat värde	20 936	27 908

Handwritten signatures and initials:
AK
JZ
ME
P

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran	18 099	20 199
Skattekonto	650	222
	18 749	20 421

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för konvertering	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek - 528188	5,06	2024-02-02	400 000	400 000
Stadshypotek - 539822	4,96	2024-03-01	300 000	300 000
Stadshypotek - 519298	5,06	2024-02-02	975 927	983 970
Stadshypotek - 492361	5,07	2024-02-02	200 000	200 000
Stadshypotek - 482256	4,96	2024-02-22	600 000	600 000
			2 475 927	2 483 970
Kortfristig del av långfristig skuld			2 475 927	2 483 970

Angiven räntesats avser räntenivå 2023-12-31.
Årets sammanlagda amortering har varit 8 043 kr.

Den kortfristiga delen av lånen 2023 utgörs av hela lånesumman då samtliga lån konverteras under 2024.
Dock förväntas föreningen fortsatt uppbära lån.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

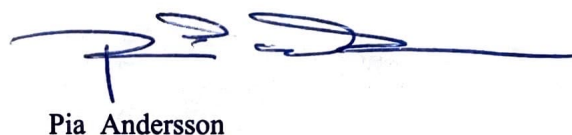
	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyror / årsavgifter	82 280	75 989
Övriga upplupna kostnader	72 436	37 541
	154 716	113 530

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

Stockholm 2024-04-24



Niklas Gillhög
Ordförande



Pia Andersson



Sofie Holm



Mathias Fernström



Alexis Verouhis

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

24/4-2024



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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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.

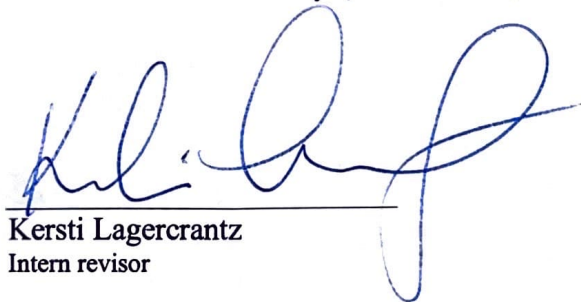
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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

24/4-2024



Kersti Lagercrantz
Intern revisor