

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Terrakottan 9

Org.nr. 716422-1272

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Brf Terrakottan 9

Org.nr. 716422-1272

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Terrakottan 9, med adress Rörstrandsgatan 15, 113 41 Stockholm. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Byggnaden uppfördes 1928 och innehåller 34 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 954 kvm. Dessutom rymmer byggnaden 2 lokaler med sammanlagt 286 kvm yta.

Efter taxering 2022 är fastighetens taxeringsvärde år 2023, 96 770 000 kr, varav byggnad 29 035 000 kr.

Upplåtelser och överlåtelse

Av de 34 bostadslägenheterna var under hela år 2023 upplåtna med bostadsrätt. Föreningens 2 lokaler uppläts hela året med hyresrätt. Under året har fyra lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under 2023 hållit 6 protokollförda sammanträden samt en extrastämma.

Efter föreningsstämman 2023 har styrelsen haft följande sammansättning:

- Lena Jarvin, ordförande, ordinarie styrelseledamot
- Ulrika Kihlblom, ordinarie styrelseledamot
- Anders Olander, ordinarie styrelseledamot
- Christer Andersson, ordinarie styrelseledamot
- Louise Dahlström, suppleant

Daniel Jonsson, kassör, och Agneta von Zweigbergk, sekreterare, avgick i oktober -23 och på extrastämma oktober valdes Christer Andersson (tidigare suppleant) till ledamot och kassör, Ulrika Kihlbom till sekreterare och Louise Dahlström till ny suppleant.

Övriga aktiva medlemmar i föreningen:

Valberedning Urban Rystedt

Tvättstugeansvarig Georg von Zweigbergk

Trädgårdsansvariga Birgitta Nogueira & Urban Rystedt

Arvode har under året utgått till styrelsen med 40 000 kr inkl arbetsgivaravgifter.

Revisor

Extern revisor: Sanna Lindqvist, BOREV AB.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ekonomikonsult Åsa Lindqvist AB.

Teknisk förvaltning och städning av fastigheten har skötts av PURE Maintenance AB

Försäkringsbolag

Avtal är tecknat med Bostadsrätternas försäkringsbolag FOLKSAM. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Soprummet

Pga sophantering med säckar har undantag gjorts beträffande matavfallshantering. Detta kommer dock att införas under 2024, enligt lag.

Brf Terrakottan 9

Org.nr. 716422-1272

Finansiering

	Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2023-12-31	2023-12-31	
Swedbank Hypotek	1,01 %	7 000 000	2024-06-19
Swedbank Hypotek	3,03 %	6 000 000	2027-04-23
Swedbank Hypotek	2,61 %	2 000 000	2025-04-25
Summa skulder till kreditinstitut		15 000 000	

Ingen löpande amortering sker i dagsläget.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas fr.o.m 2020 upp som kortfristiga skulder.

Ekonomi

Från 2023 är fastighetsskatten på bostadsdelen 1 589 kr per lägenhet. För byggnadens lokaler erläggs fastighetsskatt med 1 % även fortsättningsvis.

Föreningen har en underhållsplan från 2015 och styrelsen bedömer att den är aktuell. Inga åtgärder krävs under de kommande åren.

Till fonden för yttre underhåll har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av taxeringsvärdet.

Styrelsen har under året gjort en förnyad bedömning av avskrivningsplanen för stommen som fr.o.m år 2020 har ändrats från 200 år till 100 år.

Föreningens redovisade resultat för räkenskapsåret, ställning per 2023-12-31, föreningens finansiering och kapitalanvändning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Företagets säte är Stockholm.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 182	2 207	2 055	2 064	2 061
Res. efter finansiella poster	200	306	271	79	313
Res. i % av nettoomsättningen	9	14	13	4	15
Balansomslutning	50 919	50 668	53 050	52 755	52 638
Soliditet (%)	69	69	65	65	65
Kassalikviditet (%)	58	432	49	41	799
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	651	651	651	651	651
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53	54	60	60	53
Skuldsättning (kr/kvm)	6 696	6 696	8 036	8 036	8 036
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 677	7 677	9 212	9 212	9 212
Sparande (kr/kvm)	327	391	377	343	389
Räntekänslighet (%)	12	12	14	14	14
Energikostnad (kr/kvm)	366	255	255	224	251

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1 954 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2 240 kvadratmeter.

Brf Terrakottan 9

Org.nr. 716422-1272

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	11 646 141	19 465 102	2 994 865	25 259 692	-24 632 835
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			290 310		-290 310
Årets vinst					200 097
Belopp vid årets utgång	11 646 141	19 465 102	3 285 175	25 259 692	-24 723 048

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-24 632 835
Avsättning till reparationsfond	-290 310
årets vinst	200 097
	-24 723 048
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-24 723 048
	-24 723 048

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Terrakottan 9

Org.nr. 716422-1272

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 181 768	2 207 275
Övriga rörelseintäkter		<u>221 876</u>	<u>130 793</u>
		2 403 644	2 338 068
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 448 890	-1 160 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-540 211</u>	<u>-573 096</u>
		-1 989 101	-1 733 452
Rörelseresultat		414 543	604 616
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		90 754	8 306
Räntekostnader		<u>-305 200</u>	<u>-307 201</u>
		-214 446	-298 895
Resultat efter finansiella poster		200 097	305 721
Årets resultat		<u>200 097</u>	<u>305 721</u>

Brf Terrakottan 9

Org.nr. 716422-1272

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	46 300 626	46 839 256
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	1 581
Summa materiella anläggningstillgångar		46 300 626	46 840 837

Summa anläggningstillgångar

2023-12-31

2022-12-31

Not

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar	254 611	251 695
Övriga fordringar	131 458	121 676
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	43 284	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 516	28 832
Summa kortfristiga fordringar	483 869	402 203

Kassa och bank

Kassa och bank	4 134 663	3 424 849
Summa kassa och bank	4 134 663	3 424 849

Summa omsättningstillgångar

4 618 532

3 827 052

SUMMA TILLGÅNGAR

50 919 158

50 667 889

Brf Terrakottan 9

Org.nr. 716422-1272

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		11 646 141	11 646 141
Upplåtelseavgifter		19 465 102	19 465 102
Uppskrivningsfond	6	25 259 692	25 259 692
Fond för yttre underhåll		3 285 175	2 994 865
Summa bundet eget kapital		59 656 110	59 365 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-24 923 145	-24 938 556
Årets resultat		200 097	305 721
Summa fritt eget kapital		-24 723 048	-24 632 835

Summa eget kapital

34 933 062	34 732 965
------------	------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	8 000 000	15 000 000
Övriga skulder		50 000	50 000
Summa långfristiga skulder		8 050 000	15 050 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 000 000	0
Leverantörsskulder		77 068	55 818
Aktuell skatteskuld		261 072	250 312
Övriga skulder		0	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		597 956	578 194
Summa kortfristiga skulder		7 936 096	884 924

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

50 919 158	50 667 889
------------	------------

Brf Terrakottan 9

Org.nr. 716422-1272

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		414 543	604 616
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		540 211	573 096
Erhållen ränta m.m.		90 754	8 306
Erlagd ränta		-305 200	-307 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		740 308	878 817
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-2 916	-250 975
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-78 751	-113 394
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		21 250	-996
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		29 923	313 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten		709 814	826 524
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		0	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-3 000 000
Förändring av likvida medel		709 814	-2 173 476
Likvida medel vid årets början		3 424 849	5 598 325
Likvida medel vid årets slut		4 134 663	3 424 849

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	10-100
Inventarier, verktyg och maskiner	5

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Årsavgifter	1 271 640	1 271 640
	Hysesintäkter	889 128	797 240
	Balkongavgift	21 000	126 998
	Andrahandsuthyrning	0	11 397
		2 181 768	2 207 275

I årsavgifterna ingår följande kostnader: värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Balkongavgiften intäktsförs från 2022 enligt förenings stadgar.

Brf Terrakottan 9

Org.nr. 716422-1272

NOTER

Not 3	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Fjärrvärme	421 174	374 614
	Vatten och avlopp*	350 971	137 066
	Sophämtning	63 878	53 425
	El	47 067	59 133
	Kabel-tv	31 966	28 888
	Fastighetsskatt	131 726	129 346
	Försäkring	51 306	48 049
	Underhåll	114 761	100 924
	Arvoden (revisor, ek förv, tekn förv)	105 712	98 634
	Övrigt	130 329	130 277
		<u>1 448 890</u>	<u>1 160 356</u>

*Under 2023 har vatten debiterats retroaktivt från oktober 2019, därav högre kostnad än 2022.

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>32 779 959</u>	<u>32 779 959</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>32 779 959</u>	<u>32 779 959</u>
	Ingående avskrivningar	-11 200 395	-10 636 799
	Årets avskrivningar	<u>-538 630</u>	<u>-563 596</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 739 025	-11 200 395
	Ingående uppskrivningar	<u>25 259 692</u>	<u>25 259 692</u>
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	<u>25 259 692</u>	<u>25 259 692</u>
	Utgående redovisat värde	<u>46 300 626</u>	<u>46 839 256</u>
	Redovisat värde byggnader	16 300 626	16 839 256
	Redovisat värde mark	<u>30 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
		46 300 626	46 839 256

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	96 770 000	96 770 000
varav byggnader:	29 035 000	29 035 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>1 847 663</u>	<u>1 847 663</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 847 663</u>	<u>1 847 663</u>
	Ingående avskrivningar	-1 846 082	-1 836 582
	Årets avskrivningar	<u>-1 581</u>	<u>-9 500</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 847 663	-1 846 082
	Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>1 581</u>

Not 6	Uppskrivningsfond	2023-12-31	2022-12-31
	Belopp vid årets ingång	25 259 692	25 259 692
	Belopp vid årets utgång	25 259 692	25 259 692

Not 7	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Bindningstid 2 till 5 år	<u>8 000 000</u>	<u>15 000 000</u>
		8 000 000	15 000 000

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas fr.o.m 2020 upp som kortfristiga skulder.

Brf Terrakottan 9

Org.nr. 716422-1272

NOTER

Not 8	Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 554 000	34 554 000
		34 554 000	34 554 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Stockholm, dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Lena Jarvin

Christer Andersson

Ulrika Kihlblom

Anders Olander

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Borev

Sanna Lindqvist
Extern revisor