

Signera Årsredovisning 2023 BRF Terrasshusen 1

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 186-arsredovisning-2023-brf-terrasshusen-1.pdf

Storlek: 227232 byte

Hashvärde SHA256:

7f4534b8bb466592a01f5976f0ae0aacc81f5019bf4415770db9d76e51c12d8c

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

MARIA HYDLING

Signerat med BankID 2024-03-25 15:00 Ref: c4efdbd3-1ce5-4d5e-a66d-10d94db3c7d6

Karl-Åke Gottfrid Mammelöv

Signerat med BankID 2024-03-25 15:54 Ref: 4dec6f0c-6201-4fdb-b164-9bb6e8ba5282

IVAN KREZIC 19731219-1435

Signerat med BankID 2024-03-27 12:34 Ref: badd3df0-2ba6-49f0-9099-3049bc44a6f2

REZA GHOLAMI

Signerat med BankID 2024-03-27 14:42 Ref: 05f063a9-10c0-4956-a92e-a5b68c89e15b

FARHAM MOBARREZ SALIM

Signerat med BankID 2024-03-28 12:13 Ref: f41ab95d-0a0a-4817-9b83-3d695a219e5f

Robert Hasslund

Signerat med BankID 2024-03-28 12:45 Ref: 6511aa82-005f-4801-8413-8a2da99830e3

Årsredovisning

för

BRF Terrasshusen 1 i Knivsta

769630-4638

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Terrasshusen 1 i Knivsta, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades i augusti 2015. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-18 och nuvarande stadgar registrerades under 2017-10-18 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Trunstavägen 5-7 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Knivsta Ängby 1:132	2017	Knivsta

Marken är upplåten genom äganderätt.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom TryggHansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017, Trunstavägen 5 har fem våningar och Trunstavägen 7 har sex våningar. .
Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 3 019 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok
80	22

Föreningen har 37 parkeringsplatser varav 31 är uthyrda till medlemmar i föreningen. De resterande 6 platserna erbjudas till de som står i kö i föreningen.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniske förvaltaren för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning
- Uthyrning av parkeringar

Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning - Upplands Fastighetservice i Uppsala AB
- Trappstädning, gårdar och planteringar - Upplands Fastighetservice i Uppsala AB
- Fjärrvärme - Vattenfall AB
- Drift och underhåll av hiss - Kone
- Borttransport av grovsopor, papper mm - Suez Recycling AB
- Hushållssopor - Suez Recycling AB
- Elleverans - Vattenfall AB, Skellefteå Kraft
- Drift värme, vatten mm - Vattenfall AB, Roslagenvatten AB
- Trygghetsjour - Securitas AB
- Skadedjursbekämpning - Nomor AB

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Samtliga loftgångstak har målats av Moelven under sensommaren och hösten 2021. De förråd som inte bereddes tillträde till blev inte åtgärdade.

5-årsbesiktning utfördes under 2022 och anmärkningar som omfattades av garantin åtgärdades, både inne i lägenheter och utvändigt. Åtgärderna slutfördes under 2023.
Dörrstängare har kontinuerligt reparerats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ekonomi

De lån föreningen har löpte ut under slutet av 2022 och föreningen fick kraftigt höjda räntekostnader under 2023. Till följd av detta var föreningen tvungen att höja avgifterna från och med februari 2023. Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsens målsättning är alltså att bedriva förvaltningen så att hittillsvarande avgiftsnivåer kan behållas eller sänkas något i ett medellångt perspektiv.

Grovsopor har upprepade gånger under 2023 slängts i Miljörummet vilket orsakat onödiga kostnader för bortkörning. Kameraövervakning av soprummet har utretts och planeras att driftsättas under 2024.

Underhåll under året

Under året har normalt löpande underhåll och mindre förbättringar utförts:

Dörrar in i fastigheterna har setts över, bl a har dörrstängare blivit åtgärdade ett flertal gånger.

En grundlig städning av soprummet utfördes av Upplands Fastighetsservice under hösten.

ETK har anlåtats för reparation av värmestyrning i Undercentralen, en DUC var trasig och har nu ersatts med en ny och en värmepump byttes.

Lås monterades på dörr ut på takterrassen då personer vid upprepade tillfällen klättrat upp på takterrassen via loftgången och använd vindfånget innanför som sovplats.

Skärmtaket av glas återmonterades vid gaveln på Hus 5, omfattades av garantin.

Filterbyte för ventilationsaggregaten i hus 5 och 7 utfördes under hösten.

Hissbesiktning genomfördes med godkänt resultat.

Under 2023 åtgärdades de spruckna fasadskivor som noterades i samband med 5-årsbesiktningen 2022.

Fastighetsskötsel

Skötselavtalet med Upplandsfastighetsservice sades upp för upphörande till 2023-12-13 under våren och ny entreprenör upphandlades under hösten. Offerter togs in från Sweax och Fastighetsägarna Service, föreningen beslutade i samråd med Brf Terrasshusen 2 att anlita Fastighetsägarna Service som gemensam entreprenör och avtalet startar 2024-01-01.

En underhållsplan för de kommande 50 åren har tagits fram under 2023. Det upphandlades från Besiktningsman.se i samband med 5-årsbesiktningen 2022 och levererades under 2023. De olika underhållsåtgärderna behöver dock ställas i relation till verkligt slitage och underhållsbehov innan beställning av respektive åtgärd görs.

Kommunikation

Styrelsen har beslutat att använda appen Boappa för att underlätta kommunikationen mellan styrelsen och lägenhetsinnehavare. Den planeras att driftsättas under 2024.

Styrelsen flyttade styrelserummet från Hus 5 till källaren i Hus 7, då man behövde lämna plats till barnvagnsförvaring.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 102 st. Av föreningens medlemslägenheter har 10 lägenheter överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 och 139 medlemmar vid dess slut

Under 2023 har styrelsen medgivit en förlängning av andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall. Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maria Hydling	Ledamot	ordförande
Karl-Åke Malmelöv	Ledamot	
Reza Gholami	Ledamot	
Mobarrez Farham	Ledamot	
Ivan Krecic	Ledamot	
Alexander Öhrstedt	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Karl-Åke Malmelöv, Reza Gholami, Mobarrez Farham, samt Maria Hydling. Alexander Öhrstedt har valt att lämna styrelsen i förtid.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året 2023 hållit 8 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisor

Robert Hasslund Auktoriserad revisor, ordinarie

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2023 utsågs styrelsen till valberedning då ingen kandidat kunde utses.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-04.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 492 137 kronor efter planerade avskrivningar och betydligt högre räntekostnader för lånen än tidigare år. En fortsatt god ekonomi är beroende av bland annat marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna. På grund av att föreningens kostnader ökat med ökade räntekostnader och de gemensamma kostnaderna för el, vatten och underhåll beslutade styrelsen ihop med sakkunnig att höja avgifterna från 1 februari 2023 för att klara de utgifter föreningen har framöver och ha en fortsatt god soliditet.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 50% från och med 1/2 2023 för att täcka ökade räntekostnader och andra kostnader för inköpta tjänster. Avgift för parkeringsplatser kommer fortsatt vara 500 kr.

Lån

Föreningen har ett lån hos Swedbank och två lån hos Handelsbanken totalt 35 668 824 SEK den 31 december 2023. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10 i balansräkningen. Under året har föreningen amorterat 168 676 kronor.

Upplysning vid negativt resultat

Årets negativa resultat förklaras till mestadels av årets avskrivningar om 1 182 461 kronor samt årets räntekostnader då den genomsnittliga räntan legat på mellan 4 till 5 procent.

Uppskriftsskyldighet

Föreningen har tillsammans med Vattenfall utträtt felaktig återrapportering av värmeavläsningar mellan perioden 2017 till april 2023. Detta har resulterat i att Vattenfall kommer betala tillbaka 531 900 kronor till föreningen under 2024. Avräkningen gentemot Vattenfall har bokförts under 2023, men återbetalningen kommer ske under 2024.

Övriga upplysningar

De lån föreningen hade per 2023-12-31 kommer villkors förändras under 2024. Då ränteläget fortsatt är osäkert, vet man inte hur ränteutvecklingen kommer se ut för 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 817	2 565	2 533	2 315
Resultat efter finansiella poster	-492	-1 130	-883	-1 303
Soliditet (%)	69,3	70,0	70,2	70,4
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	11 815	11 870	11 899	11 927
Skuldsättning per kvm totalyta	11 815	11 870	11 899	11 927
Avgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 205	799	795	739
Sparande per kvm (kr)*	63	30	0	0
Räntekänslighet (%)*	10	14	0	0
Energikostnad (kr)*	309	344	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	91	90	0	0

Nettoomsättning

Nettoomsättning visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

I årsavgiften ingår kostnaden för värme och vatten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 435 000	95 490	-28 572 037	-1 129 582	84 828 871
Disp av föreg års resultat	0	0	-1 129 582	1 129 582	0
Förändring under året	0	0		-492 137	-492 137
Belopp vid årets utgång	114 435 000	95 490	-29 701 619	-492 137	84 336 734

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-29 701 619
årets förlust	-492 137
	-30 193 756

behandlas så att	
avs tning till yttre fond enligt stadgarna	59 800
i ny räkning överföres	-30 253 556
	-30 193 756

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 817 309	2 565 084
Övriga rörelseintäkter	3	191 605	119 394
Summa rörelseintäkter		4 008 914	2 684 478
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-814 010	-1 472 873
Driftkostnader	5	-659 706	-447 567
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-208 978	-160 220
Personalkostnader	7	-135 163	-125 220
Avskrivningar	8	-1 182 461	-1 182 461
Summa rörelsekostnader		-3 000 318	-3 388 341
Rörelseresultat		1 008 596	-703 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 368	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 502 101	-425 742
Summa finansiella poster		-1 500 733	-425 719
Resultat efter finansiella poster		-492 137	-1 129 582
Årets resultat		-492 137	-1 129 582

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

119 364 613

120 547 074

Summa materiella anläggningstillgångar

119 364 613

120 547 074

Summa anläggningstillgångar

119 364 613

120 547 074

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

671 417

627 379

Övriga fordringar

654 725

23 921

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

102 332

61 135

Summa kortfristiga fordringar

1 428 474

712 435

Kassa och bank

Kassa och bank

948 174

877 704

Summa kassa och bank

948 174

877 704

Summa omsättningstillgångar

2 376 648

1 590 139

SUMMA TILLGÅNGAR

121 741 261

122 137 213

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		114 435 000	114 435 000
Fond för yttre underhåll		95 490	95 490
Summa bundet eget kapital		114 530 490	114 530 490
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-29 701 619	-28 572 037
Årets resultat		-492 137	-1 129 582
Summa ansamlad förlust		-30 193 756	-29 701 619
Summa eget kapital		84 336 734	84 828 871
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	35 668 824	35 837 500
Leverantörsskulder		118 723	138 020
Övriga skulder		18 650	11 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 598 330	1 321 820
Summa kortfristiga skulder		37 404 527	37 308 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 741 261	122 137 213

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-492 137	-1 129 582
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 182 461	1 182 461
Betald skatt	-99 997	-10 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	590 327	41 948
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-44 038	-625 423
Förändring av kortfristiga fordringar	-572 005	-17 092
Förändring av leverantörsskulder	-19 297	-18 476
Förändring av kortfristiga skulder	284 160	832 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 146	213 169
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-168 676	-82 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-168 676	-82 500
Årets kassaflöde	70 470	130 669
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	877 704	747 035
Likvida medel vid årets slut	948 174	877 704

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 K2.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader

100

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 363 700	2 295 230
Hyra p-plats	180 586	154 234
Tillägg el	273 023	115 621
	3 817 309	2 565 085

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	23 380	21 354
Övriga ersättningar och intäkter	0	40 870
Uthyrning 2:a hand	70 691	57 170
Erhållna statliga bidrag	97 534	0
	191 605	119 394

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga reparationer	-195 654	-96 509
El	-333 932	-524 512
Värme	-256 556	-318 577
Vatten och avlopp	-341 449	-310 639
Sophämtning/renhållning	-218 321	-222 636
Avräkning av värme mellan perioden 2017 - 2023	531 902	0
	-814 010	-1 472 873

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Obl besiktningkost OVK,hiss	-90 704	-4 881
Hisservice	-83 384	-22 065
Övriga fastighetskostnader	-39 161	-49 766
Fastighetsförsäkring	-39 628	-40 614
F-skötsel	-221 136	-200 255
Snöröjning	-56 565	-71 729
Hyra Parkering	-129 128	-58 257
	-659 706	-447 567

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-19 125	-26 250
Konsultarvoden	-36 113	-9 212
Fastighetsförvaltning	-119 732	-115 164
Bankkostnader	-5 466	-1 824
Föreningsavgifter	-7 880	-7 770
Bevakning och larm	-20 662	0
	-208 978	-160 220

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	-105 000	-96 000
Sociala avgifter	-30 163	-29 220
	-135 163	-125 220

Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-1 182 461	-1 182 461
	-1 182 461	-1 182 461

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	125 868 150	125 868 150
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	125 868 150	125 868 150
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 321 076	-4 138 615
Årets avskrivningar enligt plan	-1 182 461	-1 182 461
Utgående avskrivning enligt plan	-6 503 537	-5 321 076
Planenligt restvärde vid årets slut	119 364 613	120 547 074
Taxeringsvärde		
Byggnad	51 000 000	51 000 000
Mark	8 800 000	8 800 000
	59 800 000	59 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	59 800 000	59 800 000
Lokaler	0	0
	59 800 000	59 800 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	119 364 613	120 547 074
	119 364 613	120 547 074

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	4,686	2024-01-28	11 835 000	11 857 500
Stadshypotek	5,045	2024-12-02	11 996 324	12 117 500
Stadshypotek	5,000	2024-02-02	11 837 500	11 862 500
			35 668 824	35 837 500
Kortfristig del av långfristig skuld			35 668 824	35 837 500

Lån som löper ut inom 1 år efter balansdagen planeras att förlängas.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	36 040 000	36 040 000
	36 040 000	36 040 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Maria Hydling
Ordförande

Ivan Krezic

Karl-Åke Malmelöv

Reza Gholami

Mobarrez Farham

Min revisionsberättelse har lämnats

Robert Hasslund
Auktoriserad Revisor

