

Årsredovisning 2023



Brf Terrassen 2

Org nr 769616-2358

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Terrassen 2, med säte i Norrtälje kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 juli 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Banvallen 2 i Norrtälje kommun den 18 mars 2009.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fyra våningar med totalt 47 bostadsrätter. Den totala boarean är ca 4 030 kvm. Föreningen disponerar 32 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i gemensamhetsanläggningar avseende underbyggt garage, garageport, innergård, belysning, ledningar för el, värme, dag- och spillvatten samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Roslagens Energi och Driftteknik AB om teknisk förvaltning och med Coor ILV AB om städtjänster.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna var efter värdeåret 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastades de med halv fastighetsavgift år 2015-2019. Från och med år 2020 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för år 2023 uppgår till 1 589 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 96 241 tkr, varav byggnadsvärde 74 241 tkr och markvärde 22 000 tkr. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat med 94 000 tkr på bostäder och 2 241 tkr på lokaler. Värdeår är 2009.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus. Enligt underhållsplan bör avsättning till yttre fond göras med 90 kr/kvm vilket motsvarar ca 362 000 kr per år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not. Under året har föreningen amorterat 700 114 (999 886) kronor.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2023 haft följande sammansättning:

Rolf Nyström	Ledamot	Ordförande
Annica Flodin	Ledamot	Sekreterare
Anders Eklund	Ledamot	Fastighet
Lotta Eriksson	Ledamot	
Tom Persson	Ledamot	
Elisabet Södergren	Suppleant	
Martin Nordberg	Suppleant	
Lars Fridell	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit sju (åtta) st protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Alexandra Lindqvist Hammarbergs Revisionsbyrå	Ordinarie
Karin Hammarberg Hammarbergs Revisionsbyrå	Suppleant

Valberedning

Anna-Lisa Eliaeson
Pierre Gradefalk
Anne-Louise Simonsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften fem procent från den 1 januari 2024.

Brf Terrassen 2 och Brf Terrassen 3 har genom 50/50 ägda bolaget Terrassengaraget Norrtälje AB förvärvat fastigheten Banvallen 4 (3 D fastighet garage 60 platser) den 1 februari 2023. Köpeskilling 4 750 000 kronor. Alla platser uthyrda med kölista.

Förstudie solceller på tak. Klart våren 2024.

Fastighet skrivs av med 0,5 % per år dvs på 200 år. Lika som våra grannföreningar Terrassen 1 och Terrassen 3 då vi nu har samma revisor.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	69	67
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7	8
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-6</u>	<u>-6</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	70	69

Under året har sex (fem) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 651	3 419	3 038	3 035
Resultat efter finansiella poster (tkr)	655	23	-89	243
Soliditet (%)	75,72	78,10	77,42	76,60
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	799	740	678	678
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 327	5 519	5 732	6 024
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 382	6 439	6 687	7 029
Sparande per kvm (kr/kvm)	235	180	190	260
Räntekänslighet (%)	9,24	8,70	9,86	10,36
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	163	175	163	141
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,29	87,22	89,98	90,06

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar en ansamlad förlust till följd av höga avskrivningskostnader för byggnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansiering efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 750 000	45 404 000	4 080 074	-185 110	22 920	95 071 884
Disposition av föregående års resultat:			362 000	-339 080	-22 920	0
Årets resultat					655 439	655 439
Belopp vid årets utgång	45 750 000	45 404 000	4 442 074	-524 190	655 439	95 727 323

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor);

Ansamlad förlust	-524 191
Årets resultat	655 439
Totalt	131 248

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande;

Reservering fond för yttre underhåll	362 000
Balanseras i ny räkning	-230 752
Totalt	131 248

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 650 585	3 418 961
Summa rörelseintäkter		3 650 585	3 418 961
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 593 833	-1 585 611
Övriga externa kostnader	4	-268 242	-503 254
Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter	5	-81 472	-53 919
Avskrivningar	6, 7	-468 505	-980 095
Summa rörelsekostnader		-2 412 052	-3 122 879
Rörelseresultat		1 238 533	296 082
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		159 781	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-742 875	-273 310
Summa finansiella poster		-583 094	-273 162
Resultat efter finansiella poster		655 439	22 920
Årets resultat		655 439	22 920

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	119 958 525	120 324 408
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		119 958 525	120 324 408
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	9	200 000	50 000
Fordran på intresseföretag	10	4 150 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 350 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		124 308 525	120 374 408
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	1 789 500	1 200 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	277 269	119 454
Summa kortfristiga fordringar		2 066 769	1 319 522
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	49 031	42 136
Summa kassa och bank		49 031	42 136
Summa omsättningstillgångar		2 115 800	1 361 658
SUMMA TILLGÅNGAR		126 424 325	121 736 066

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

91 154 000

91 154 000

Fond för yttre underhåll

4 442 074

4 080 074

Summa bundet eget kapital

95 596 074

95 234 074

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-524 191

-185 110

Årets resultat

655 439

22 920

Summa fritt eget kapital

131 248

-162 190

Summa eget kapital

95 727 322

95 071 884

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14, 17

18 150 000

11 500 114

Summa långfristiga skulder

18 150 000

11 500 114

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

11 600 000

14 450 000

Leverantörsskulder

241 450

54 295

Skatteskulder

190 896

180 186

Övriga skulder

15

31 957

23 179

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

482 700

456 408

Summa kortfristiga skulder

12 547 003

15 164 068

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

126 424 325

121 736 066

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat exklusive avskrivningar		1 123 944	1 003 015
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		-66 237	-178 374
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån		232 933	-65 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 290 640	759 615
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-102 622	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-150 000	-50 000
Förändring av långfristig fordran		-4 150 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 402 622	-50 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		3 799 886	-999 886
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 799 886	-999 886
Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)		687 904	-290 271
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		981 862	1 272 133
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	11, 13	1 669 766	981 862

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning

Från och med räkenskapsåret 2023 skrivs byggnaden av med rak avskrivningsplan utifrån en total avskrivningstid om 200 år. Räkenskapsåren 2014 till 2022 skrevs byggnaden av med rak avskrivningsplan utifrån en total avskrivningstid om 100 år. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Årets avskrivning byggnad uppgår till 447 981 kr.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 220 592	2 982 075
Hyror parkering	406 400	279 680
Elprisstöd	14 618	0
Övriga intäkter och ersättningar	6 295	157 206
	3 647 905	3 418 961

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	51 194	57 757
Trädgårdsskötsel	68 580	57 939
Städkostnader	60 561	61 333
Snöröjning/sandning	18 297	14 108
Hisskostnader	133 234	119 828
Gemensamhetsanläggning	33 683	12 506
Reparationer	150 483	171 247
Hissreparationer	13 361	0
Planerat underhåll	21 046	0
Fastighetsel	25 477	99 709
Uppvärmning	439 527	421 364
Vatten och avlopp	302 705	300 108
Avfallshantering	61 238	60 295
Försäkringskostnader	93 661	87 488
Kabel-tv	119 764	119 764
Förbrukningsmaterial	1 022	2 165
	1 593 833	1 585 611

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	22 410	22 410
Fastighetsavgift	74 683	71 393
Porto	5 505	3 912
Föreningsgemensamma kostnader	8 895	0
Revisionsarvode	33 875	31 500
Ekonomisk förvaltning	71 869	69 252
Bankkostnader	4 090	3 205
Konsultarvoden	6 575	122 395
Juridisk konsultation	7 312	136 253
Underhållsplan	12 144	11 485
Övriga poster	20 884	31 449
	268 242	503 254

Not 5 Styrelsearvoden, övriga arvoden och sociala avgifter

	2023	2022
Styrelsearvode	47 000	47 000
Övriga arvoden	25 000	0
Sociala avgifter	9 472	6 919
	81 472	53 919

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden byggnad	92 600 000	92 600 000
Inköp	102 622	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	92 702 622	92 600 000
Ingående avskrivningar	-9 275 592	-8 306 704
Årets avskrivningar	-468 505	-968 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 744 097	-9 275 592
Redovisat värde mark	37 000 000	37 000 000
Utgående värde mark	37 000 000	37 000 000
Utgående redovisat värde	119 958 525	120 324 408
Taxeringsvärden byggnader	74 241 000	74 241 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	22 000 000
	96 241 000	96 241 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	2 241 000	2 241 000
	96 241 000	96 241 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	55 543	55 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 543	55 543
Ingående avskrivningar	-55 543	-44 336
Årets avskrivningar	0	-11 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 543	-55 543
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Terrassengaraget Norrtälje AB, Org.nr 559401-1487	50 000	50 000
Aktieägartillskott	150 000	0
	200 000	50 000

Not 10 Fordran på intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Lån till Terrassengaraget Norrtälje AB	4 150 000	0
	4 150 000	0

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattkonto	110 669	87 372
Momsfordran	25 655	0
Avräkningskonto förvaltare	1 620 735	939 726
Andra kortfristiga fordringar	32 441	172 970
	1 789 500	1 200 068

Avräkningskonto klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	66 855	60 233
Ekonomisk förvaltning	18 375	19 525
Kabel-tv avgift	33 304	29 941
Teknisk förvaltning	8 762	9 755
Upplupen ränta Terrassengaraget	149 973	0
	277 269	119 454

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea	42 888	42 136
Roslagens Sparbank	6 143	0
	49 031	42 136

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	0,87	2025-01-20	11 500 000	11 900 000
Roslagens sparbank	4,15	2024-02-15	10 900 000	6 400 114
Stadshypotek	4,14	2025-06-01	7 350 000	7 650 000
			29 750 000	25 950 114
Kortfristig del av lån			-11 600 000	-14 450 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 10 900 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 000 000 kr varav 300 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatt på styrelsearvode	21 600	14 100
Avräkning sociala avgifter	9 472	6 919
Övriga skulder	885	0
	31 957	21 019

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	45 090	36 327
Revision	27 000	27 000
Fastighetsel	9 229	48 779
Fjärrvärme	56 756	56 169
Vatten	0	78 354
Avfall	0	12 616
Snöröjning	15 906	9 773
Städning	0	4 809
Reparationer	17 823	0
Förutbetalda avgifter och hyror	310 896	143 409
	482 700	417 236

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	38 446 000	38 446 000
	38 446 000	38 446 000

Norrtälje den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Rolf Nyström
Ordförande

Annica Flodin

Anders Eklund

Tom Persson

Lotta Eriksson

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

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor
Hammarbergs revisionsbyrå







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Terrassen_2.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-24 13:02:25

Dokumentet är undertecknat av:

 Anders Sigfrid Eklund (19440814XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-24 12:50:4
 Annica Christina Margareta Flodin (19631116XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-19 21:20:2
 Lotta A C F M Eriksson (19540118XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-19 16:57:0
 Alexandra Camilla L Lindqvist (19790716XXXX) Revisor	2024-04-24 13:02:2
 Tom Gustav Persson (19470807XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-20 14:26:3
 ROLF NYSTRÖM (19430306XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-23 10:42:4



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Terrassen_2.pdf (442607 byte)

AB6FBF2096C1B5454C458BE5C82DBC3D27614B99AE5303DDFCCF70892CB054775DCE53CABDBB29723509
BD9BF12F95FE150054D798D7440D86B744ECB5EA25C4

<https://esign.summera.support/verify>