

Årsredovisning 2024

Brf Terrakottan Större

769601-8444



Välkommen till årsredovisningen för Brf Terrakottan Större

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-11-26. Stadgar registrerades 2018-07-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Terrakottan 12	1927	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 386 kvm och 5 lokaler om 374 kvm. Byggnadernas totalyta är 2789 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Kristina Lizell Melin	Styrelseledamot
Karin Renée Winkler Sjögren	Styrelseledamot
Niklas Bommelin	Styrelseledamot
Petter Nilsson	Styrelseledamot

Valberedning

Ingvar Jonsson, Ordf i valberedningen

Eva Kristina Lizell Melin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Skarle Leif Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ny tvättmaskin och ny cirkulationspump
- 2023** ● Ljudglas i 10 lägenheter
- 2022** ● Fönstermålning, Belysning gård
Nya dörrpartier i 9 vädringsbalkonger
Nytt golv o BRF-stammar i RAW-lokalen
- 2012** ● Fönsterrenovering
- 2002** ● Vindsvåningar, Nytt tak, Ny hissmotor
- 1996** ● Stambyte, Förbättring, lagning och målning fasad.

Planerade underhåll

- 2025-2027** ● Fullständig Fasadrenovering, Säkerhetsknackat 2024
Nya sophus på gården

Avtal med leverantörer

Bredband/Wifi	Ownit/ComHem
Ekonomisk förvaltning	NABO Sickla AB
Fasadrenovering	Projektledarna AB
Fastighetsförvaltning	PURE Maintenance AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	S:t Eriks Hiss
Sophämtning	Stockholm Vatten/Avfall
Styrsystem/Undercentral	Nordomatic

Övrig verksamhetsinformation

PANRBREV OCH RÖSTLÄNGD TILL STÄMMAN

NABO sköter pantbrevshantering och tar fram röstlängd till stämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomiskt resultat och ställning vid årets slut framgår av bifogade resultat- och balansräkning.

- Fastigheten är taxerad till 118 800 000 kr.

- Avgiften för föreningens medlemmar var under helåret 525 kr/kvm. Styrelsen beslutade i november 2023 att från och med 2024 höja medlemsavgiften för att möta ökande kostnader avseende underhåll, främst på grund av den kommande fasadrenoveringen.
- Per 31 december 2024 hade föreningen inga lån.
- Fastighetsinteckningar utgör 3 270 000 kr.
- Ansvarsförbindelser finns ej.

LÖNER OCH ARVODEN

Antal anställda i föreningen har varit noll personer. Arvoden uppgående till två basbelopp har betalats ut till styrelsemedlemmarna enligt beslut på föreningsstämman. Basbeloppet för 2024 var 57 300 kr. Den totala kostnaden, inklusive arbetsgivaravgifter, för styrelsens arvode uppgick totalt till cirka 140 000 kr avseende helåret 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 50%.

Förändringar i avtal

LOKALHYRESAVTAL

Lokalhyresavtalet avseende Café Levinsky sades upp av föreningen under december 2023 och i samband med detta erbjöds Café Levinsky ett nytt lokalhyresavtalet. Förhandling har pågått under 2024 och beräknas avslutas under första halvåret 2025.

LAGERLOKAL

År 2001 skrev föreningen ett avtal med en av hyresgästerna om att denne skulle bekosta skapandet av en lagerlokal/bergrum i källaren. Det utförda arbetet skulle ses som en hyresbetalning för lagerlokalen i 20 år. Lagerlokalen kommer att vara del av två nya hyresavtal där det ena avser avtalet ovan och förhandlingen av det andra hyresavtalet kommer att påbörjas under hösten 2025.

RÅTTGILJOTIN

Avtalet med Anticimex angående rättgiljotinen är uppsagt i december 2023 och upphörde i december 2024. Anticimex har monterat bort rättgiljotin från avloppsledningen.

Övriga uppgifter

Den löpande förvaltningen av fastigheten, exklusive lokalhyresavtal och större projekt, anser styrelsen fungerar bra. De leverantörer föreningen har slutit avtal med är erfarna och har gott renommé. Utöver den löpande förvaltningen har styrelsens arbete under året främst utgjorts av dialog och koordinering med lokalhyresgäster avseende bland annat gemensamma utrymmen och rutiner. Vidare har styrelsens fokuserat på framtagande och förhandling av nya lokalhyresavtal.

Styrelsen har som ambition, utöver ovan, under 2025 att ta fram förslag på hur gården kan göras om och upprätta en ny underhållsplan. Tanken med gården är att göra plats för nya sophus och att färre obehöriga ska kunna ta sig in på gården. Vad gäller framtagande av underhållsplanen kommer fastigheten gås igenom av en extern professionell leverantör som tillsammans med styrelsen upprättar rutiner och processer för att den ska fungera över tid.

Fasadprojektet har skjutits på framtiden eftersom lokalhyresgästerna har rättigheterna till marken/trottoaren vilket medför att föreningen inte kan sätta upp byggställningar på trottoarerna utan lokalhyresgästernas godkännande. Fasadprojektet kommer att påbörjas när samtilga lokalhyresgäster har nya avtal eller överenskommelse slutits på annat sätt med lokalhyresgästerna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 795 298	2 316 606	1 981 931	2 015 787
Resultat efter fin. poster	501 306	-244 434	-718 647	53 834
Soliditet (%)	75	72	76	68
Yttre fond	1 047 157	1 098 340	1 420 075	1 118 875
Taxeringsvärde	118 800 000	118 800 000	118 800 000	100 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	543	368	318	318
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,2	37,3	26,9	37,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	378
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	326
Sparande per kvm totalyta, kr	217	163	63	93
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	18	24	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	226	201	172	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	78	67	65	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	322	285	260	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	-	1,11
Räntekänslighet (%)	-	-	-	1,19

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	240 000	-	-	240 000
Upplåtelseavgifter	4 074 580	-	-	4 074 580
Fond, yttre underhåll	1 098 340	-	-51 183	1 047 157
Balanserat resultat	-2 148 090	-244 434	51 183	-2 341 341
Årets resultat	-244 434	244 434	501 306	501 306
Eget kapital	3 020 396	0	501 306	3 521 701

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 341 341
Årets resultat	501 306
Totalt	-1 840 036

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	356 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-31 248
Balanseras i ny räkning	-2 165 188
	-1 840 036

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 795 298	2 316 606
Övriga rörelseintäkter	3	3 123	37 517
Summa rörelseintäkter		2 798 421	2 354 123
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 646 038	-2 042 430
Övriga externa kostnader	9	-288 025	-230 715
Personalkostnader	10	-141 856	-96 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 794	-222 072
Summa rörelsekostnader		-2 305 713	-2 591 521
RÖRELSERESULTAT		492 708	-237 398
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 162	7 904
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 565	-14 939
Summa finansiella poster		8 597	-7 035
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		501 306	-244 434
ÅRETS RESULTAT		501 306	-244 434

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	2 507 638	2 693 830
Maskiner och inventarier	13	153 860	156 925
Summa materiella anläggningstillgångar		2 661 498	2 850 754
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 661 498	2 850 754
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		188 252	134 534
Övriga fordringar	14	9 100	269 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	127 310	149 686
Summa kortfristiga fordringar		324 662	553 381
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 707 612	787 825
Summa kassa och bank		1 707 612	787 825
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 032 274	1 341 206
SUMMA TILLGÅNGAR		4 693 771	4 191 960

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 314 580	4 314 580
Fond för yttre underhåll		1 047 157	1 098 340
Summa bundet eget kapital		5 361 737	5 412 920
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 341 341	-2 148 090
Årets resultat		501 306	-244 434
Summa fritt eget kapital		-1 840 036	-2 392 524
SUMMA EGET KAPITAL		3 521 701	3 020 396
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		143 068	246 602
Skatteskulder		290 037	287 484
Övriga kortfristiga skulder		148 435	88 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	590 530	549 433
Summa kortfristiga skulder		1 172 070	1 171 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 693 771	4 191 960

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	492 708	-237 398
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	229 794	222 072
	722 502	-15 326
Erhållen ränta	10 162	7 904
Erlagd ränta	-1 565	-15 200
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	731 100	-22 623
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	228 719	-111 769
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	505	-14 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten	960 324	-148 399
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-40 537	-56 144
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 537	-56 144
Finansieringsverksamheten		
Förändring av checkräkningskredit	0	-3 614
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-3 614
ÅRETS KASSAFLÖDE	919 786	-208 158
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	787 825	995 983
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 707 612	787 825

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Terrakottan Större har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Maskiner och inventarier	10 - 20%
Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	5 - 10 %

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 252 447	834 964
Hysesintäkter, lokaler	1 370 004	1 289 544
Kabel-TV/Bredband	50 220	50 220
Övriga intäkter	17 592	86 394
Vatten	105 035	40 484
El	0	15 000
Summa	2 795 298	2 316 606

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	9	-0
Elprisstöd	0	8 188
Övriga intäkter, moms	0	7 493
Övriga rörelseintäkter	3 114	21 836
Summa	3 123	37 517

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	322	5 709
Fastskötsel/städ tjänster	121 545	119 924
Städning	0	7 059
Övrigt	0	41 223
Besiktning och service	77 978	88 347
Trädgårdsarbete	31 137	14 223
Snöskottning	5 584	5 584
Summa	236 565	282 069

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	20 190
Bostäder	0	13 559
Tvättstuga	4 006	13 154
Trapphus/port/entr	3 564	0
Källarutrymmen	0	1 704
Soprum/miljöanläggning	9 617	609
Dörrar och lås/porttele	15 813	7 108
VA	42 724	3 105
Värme	9 687	1 687
Ventilation	0	1 059
El	3 165	0
Hissar	19 428	31 619
Tak	0	9 600
Fasader	0	15 350
Gård/markytor	0	6 534
Summa	108 002	125 278

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	0	68 251
Värme	13 039	0
Fasader	18 208	219 526
Fönster	0	190 582
Summa	31 248	478 359

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	48 512	49 960
Uppvärmning	629 731	560 479
Vatten	218 650	185 738
Sophämtning	28 532	24 972
Summa	925 425	821 149

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	136 444	133 029
Kabel-TV	7 488	7 030
Bredband	55 376	50 970
Fastighetsskatt	145 490	144 547
Summa	344 798	335 576

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	716	0
Övriga förvaltningskostnader	32 612	35 935
Juridiska kostnader	92 233	60 954
Revisionsarvoden	26 705	25 491
Ekonomisk förvaltning	64 408	59 124
Konsultkostnader	71 351	49 211
Summa	288 025	230 715

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	78 550
Sociala avgifter	27 256	17 754
Summa	141 856	96 304

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	13 579
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	0	-261
Övriga räntekostnader	1 565	1 621
Summa	1 565	14 939

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 636 299	6 636 299
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 636 299	6 636 299
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 942 469	-3 756 277
Årets avskrivning	-186 192	-186 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 128 661	-3 942 469
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 507 638	2 693 830
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>543 959</i>	<i>543 959</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 800 000	35 800 000
Taxeringsvärde mark	83 000 000	83 000 000
Summa	118 800 000	118 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	285 590	229 446
Inköp	40 537	56 144
Utgående anskaffningsvärde	326 127	285 590
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-128 665	-92 785
Avskrivningar	-43 602	-35 880
Utgående avskrivning	-172 267	-128 665
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	153 860	156 925

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 284	145 161
Övriga fordringar	0	124 000
Avräkning, momspliktig	6 816	0
Summa	9 100	269 161

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 663	71 995
Försäkringspremier	45 649	45 156
Kabel-TV	1 901	1 872
Bredband	14 062	13 844
Förvaltning	17 035	16 819
Summa	127 310	149 686

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 133	78 702
El	4 854	4 602
Uppvärmning	83 984	84 107
Vatten	38 529	34 267
Förutbetalda avgifter/hyror	456 030	347 755
Summa	590 530	549 433

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 270 000	3 270 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

LOKALHYRESAVTAL Lokalhyresavtalet avseende Café Levinsky beräknas avslutas under första halvåret 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Eva Kristina Lizell Melin
Styrelseledamot

Karin Renée Winkler Sjögren
Styrelseledamot

Niklas Bommelin
Styrelseledamot

Petter Nilsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Skarle Leif
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 06:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 13.05.2025 15:53

DOCUMENT ID:

H1bByk0x-xe

ENVELOPE ID:

B1xNkkCgWxx-H1bByk0x-xe

DOCUMENT NAME:

Brf Terrakottan Större, 769601-8444 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS BOMMELIN niklas.bommelin@terrakottanstore.se	Signed Authenticated	13.05.2025 16:03 13.05.2025 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.192.190
2. LARS PETTER NILSSON petter.nilsson@terrakottanstore.se	Signed Authenticated	13.05.2025 21:18 13.05.2025 21:18	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.83.35
3. Eva Kristina Lizell Melin chris.lizell@terrakottanstore.se	Signed Authenticated	13.05.2025 22:25 13.05.2025 22:10	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.83.43
4. Karin Renée Sjögren karin.winklersjogren@terrakottanstore.se	Signed Authenticated	14.05.2025 08:17 14.05.2025 08:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.10
5. Leif Gunnar Skarle leif.skarle@sonora.se	Signed Authenticated	15.05.2025 06:14 14.05.2025 08:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.40.251

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Terrakottan Större

Org.nr 769601-8444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Terrakottan Större för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Terrakottan Större för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min digitala signatur

Leif Skarle
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 06:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 13.05.2025 15:53

DOCUMENT ID:

HySkk0gblg

ENVELOPE ID:

HkVkl0l-xg-HySkk0gblg

DOCUMENT NAME:

RB 3025 Brf Terrakottan Större 240101-241231.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Gunnar Skarle	 Signed	15.05.2025 06:13	eID	Swedish BankID
leif.skarle@sonora.se	Authenticated	15.05.2025 06:12	Low	IP: 98.128.201.10

* 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