

Årsredovisning för

Brf Teleterrassen 1

769636-0697

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Teleterrassen 1, 769636-0697, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos bolagsverket 2018-03-13 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-03-13.

Fastighet

Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2020-03-18.

Fastigheten består av två flerbostadshus med 4 trappuppgångar med 73 bostadslägenheter, 42 parkeringsplatser

Total BOA 4288 m².

Föreningen har fler än en byggnad som är placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Bygglov erhålls 2019-03-29

Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2020-03-18.

Föreningen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2023-09-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2022-01-01 - 2022-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2022-01-01 - 2022-05-12
Christer Bournier	Ledamot	2022-01-01 - 2022-05-12
Sam Lindstedt	Ledamot	2022-01-01 - 2022-05-12
Lars Fredriksson	Suppleant	2022-01-01 - 2022-05-12
Sara Rahm	Ordförande	2022-05-12 - 2022-10-30
Philip Pahlsson	Ledamot	2022-05-12 - 2022-10-30
Philip Pahlsson	Ordförande	2022-10-30 - 2022-12-31
Johanna Styvberg	Ledamot	2022-05-12 - 2022-12-31
Tomas Martinsson	Ledamot	2022-05-12 - 2022-12-31
Bengt Gustavsson	Suppleant	2022-05-12 - 2022-12-31
Rehaza Vithanga	Suppleant	2022-05-12 - 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2022 haft 7 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Korrekt BRF

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83
Överlåtelse: 5

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har beslutat höja årsavgifterna med 25% under Q1 2023

Flerårsöversikt

	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	3 560 697	
Resultat efter finansiella poster	-1 659 691	
Skuldsättning per kvm	10 558	
Årsavgift per kvm	498	
Sparande per kvm	-13	
Räntekänslighet	17%	
Energikostnad per kvm	228	
Soliditet, %	75	74

Nyckeltalsdefinition

Soliditet justerad eget kapital i procent av balansomsättning

Sparande hur stort löpande överskott föreningen har per kvm boarea. Visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Avskrivningar (som inte påverkar likviditeten), samt årets planerade underhåll tas bort.

Föreningens kassaflöde har under året inte medgett något sparande då kostnaden för driften varit högre än inkomsterna för året.

Räntekänslighet hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar

Energikostnad totala värme-, vatten- och elkostnader per kvm bostadsyta.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	132 928 000	50 397 000			
Årets resultat					-1 659 691
Vid årets slut	132 928 000	50 397 000	-	-	-1 659 691

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel:	
Årets resultat	-1 659 691
Totalt	-1 659 691
Avsättning till yttre underhållsfond	133 899
Balanseras i ny räkning	-1 793 590
Totalt	-1 659 691

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.
Föreningen har haft avräkningsdag 2022-01-01.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 560 697	-
Övriga rörelseintäkter		-	-
Summa rörelseintäkter		3 560 697	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 324 392	-
Externa rörelsekostnader	3	-278 854	-
Avskrivningar		-1 584 624	-
Summa rörelsekostnader		-4 187 870	-
Rörelseresultat		-627 173	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	-
Räntekostnader		-1 032 542	-
Summa finansiella poster		-1 032 518	-
Resultat efter finansiella poster		-1 659 691	-
Resultat före skatt		-1 659 691	-
Årets resultat		-1 659 691	-

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	241 646 376	53 000 000
Pågående nyanläggningar	5	-	190 231 000
Summa materiella anläggningstillgångar		241 646 376	243 231 000
Summa anläggningstillgångar		241 646 376	243 231 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 659	2 622
Övriga fordringar	6	9 619	208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	130 585	126 510
Summa kortfristiga fordringar		146 863	129 340
Kassa och bank			
Kassa och bank		175 840	3 857 864
Summa kassa och bank		175 840	3 857 864
Summa omsättningstillgångar		322 703	3 987 204
SUMMA TILLGÅNGAR		241 969 079	247 218 204

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	132 928 000	132 928 000
Upplåtelseavgifter	50 397 000	50 397 000
Summa bundet eget kapital	183 325 000	183 325 000

Fritt eget kapital

Årets resultat	-1 659 691	-
Summa fritt eget kapital	-1 659 691	-

Summa eget kapital

181 665 309	183 325 000
-------------	-------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	39 203 148	-
Summa långfristiga skulder		39 203 148	-

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	20 388 344	59 906 000
Leverantörsskulder		221 921	1 313 202
Övriga skulder	9	4 217	2 613 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	486 140	60 661
Summa kortfristiga skulder		21 100 622	63 893 204

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 969 079	247 218 204

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 659 691	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 584 624	-
	<u>-75 067</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-75 067	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-17 524	-129 339
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab	-2 360 813	2 612 969
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-914 113	-8 168 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 367 517	-5 685 255
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-51 199 426
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-51 199 426
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	59 591 492	
Amortering av låneskulder	-59 906 000	-122 919 000
Inbetalda insatser		183 325 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-314 508	60 406 000
Årets kassaflöde	-3 682 025	3 521 319
Likvida medel vid årets början	3 857 865	336 876
Likvida medel vid årets slut	175 840	3 858 195

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Intäkter p-plats	208 814	
Årsavgifter	2 809 650	
Garantiersättning	251 826	
Intäkter Triple play	148 044	
Intäkter laddplatser	11 200	
Påminnelseavgifter	1 440	
Överlåtelseavgifter	6 040	
Andrahandsuthyrning	14 370	
Pantsättningsavgifter	25 249	
Debiterade elkostnader	84 019	
Övrigt	45	
Summa	3 560 697	

Peab Bostad AB har stått för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen, 2022-01-01.

Not 2 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	318 437	
Driftskostnader fastighet	30 167	
Städning	25 000	
Hiss	80 901	
Extern tillsyn och besiktning	2 520	
Vinterunderhåll	53 531	
Kostnader vidarefakturerade	8 088	
Nycklar postfack mm	2 140	
El	547 845	
Värme	581 647	
Vatten och avlopp	155 239	
Sophämtning	14 227	
Samfällighetsavgifter	298 800	
Bredband	2 512	
Försäkring	46 991	
Bredband, TV och telefoni	148 315	
Övriga reparationer	5 531	
Jour	2 501	
Summa	2 324 392	

Peab Bostad AB har stått för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen, 2022-01-01.

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionsarvode	32 446	
Ekonomisk förvaltning	100 320	
Bankkostnader	12 331	
Datortillbehör, datorprogram	5 000	
Styrelsearvode	126 336	
Övrigt	2 421	
Summa	278 854	

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	53 000 000	53 000 000
-Nyanskaffningar	190 231 000	
	<u>243 231 000</u>	<u>53 000 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-1 584 624	
	<u>-1 584 624</u>	
Redovisat värde vid årets slut	241 646 376	53 000 000
Varav byggnader	188 646 376	
Varav mark	53 000 000	53 000 000
Summa	241 646 376	53 000 000

Fastighetsbeteckning Stockholm Våldö 8

Taxeringsvärde byggnader	115 000 000
Taxeringsvärde mark	36 000 000
Summa	151 000 000

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	190 231 000	139 031 574
Investeringar		51 199 426
Omklassificeringar	-190 231 000	
Redovisat värde vid årets slut	-	190 231 000

Not 6 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Peab Bostad AB		208
Moms fordran	9 619	
Summa	9 619	208

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Triple Play	12 353	12 362
Ekonomisk förvaltning	26 133	25 080
Fastighetsförsäkring	33 349	30 318
Fastighetsskötsel	58 750	58 750
	<u>130 585</u>	<u>126 510</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv				59 906 000
Nordea - 3975 82 69658	2,02%	2027-02-17	19 235 148	
Nordea - 3975 82 69666	1,66%	2025-02-19	19 969 000	
Nordea - 3978 82 69674	3,129%	2023-03-08	19 968 000	
Summa			59 172 148	59 906 000

419 344 kr avser kortfristig del av lånet och kommer amorteras under 2022.

Lånet som löper ut 2023-03-08, har lagts om till rörligt lån 2023-03-10 till en räntesats om 3,80%

Not 9 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld till Peab		2 612 639
Tillgodo medlemmar	5 845	654
Momsskuld	-1 628	48
Summa	4 217	2 613 341

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalningar från medlemmar	280 017	60 661
EI	40 738	
Upplupen ränta	88 197	
Revisionsarvode	16 223	
Fjärrvärme	60 965	
Summa	486 140	60 661

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	59 906 000	59 906 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	inga	Inga
----------------------	------	------

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Philip Pålsson
Ordförande

Tomas Martinsson
Ledamot

Johanna Styvberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490855299

Dokument

Brf Teleterrassen 1 ÅR 2022

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-04-14 13:41:49 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2023-04-14 15:34:22 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab

esignering@peab.se

Signerande parter

Philip Pålsson (PP)

philip.pahlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Philip Pålsson Klöverås"

Signerade 2023-04-14 14:01:47 CEST (+0200)

Mikael Olsson (MO)

Mikael.Olsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mikael Magnus Olsson"

Signerade 2023-04-14 15:34:22 CEST (+0200)

Johanna Styvberg (JS)

sejohsty@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Johanna Styvberg"

Signerade 2023-04-14 15:30:14 CEST (+0200)

tomas martinsson (tm)

tomas.martin@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS MARTINSSON"

Signerade 2023-04-14 14:16:06 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557490855299

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

