

Årsredovisning för
Brf Teleterrassen 1
769636-0697

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Teleterrassen 1, 769636-0697, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023. 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 4 288 m².

Föreningen har fler än en byggnad som är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Bygglov erhölls 2019-03-29

Föreningen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2024-09-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2023-01-01 - 2023-12-31:

Philip Pahlsson	Ordförande	2023-01-01 - 2023-12-31
Johanna Styvberg	Ledamot	2023-01-01 - 2023-12-31
Rehaza Vithanage	Ledamot	2023-01-01 - 2023-12-31
Joar Engberg	Ledamot	2023-05-26 - 2023-12-31
Bengt Gustafsson	Suppleant	2023-01-01 - 2023-12-31
Mikaela Labor	Suppleant	2023-05-26 - 2023-12-31
Ulf Doeser	Suppleant	2023-05-26 - 2023-12-31
Tomas Martinsson	Ledamot	2023-01-01 - 2023-05-26

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under 2023 haft 10 protokolförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-26.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB, org.nr 556053-5873, varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Korrekt BRF, org.nr 556061-1500.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98

Tillkommande medlemmar: 6

Överlätelser: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har kunnat lägga undan 400 000 kr under år 2023. Beloppet är uppdelat på två olika likvididkonton, ett som löper på 3 månader med högre ränta och ett vanligt sparkonto med lite lägre ränta.

Flerårsöversikt	<i>Belopp i kr</i>		
	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 539 097	3 560 697	-
Resultat efter finansiella poster	-167 250	-1 659 691	-
Soliditet, %	75	75	74
Skuldsättning per kvm	10 484	10 558	-
Årsavgift per kvm	678	498	-
Sparande per kvm	251	-13	-
Räntekänslighet	15	17	-
Energikostnad per kvm	141	228	-
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	92	82	-

Nyckeltalsdefinition

Soliditet justerad eget kapital i procent av balansomslutning

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.

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen visar år 2023 en förlust. Sparande per kvm uppgår till 251 kr. I budget för år 2024 räknar föreningen med ett sparande per kvm till 125 kr.

Föreningens avskrivningar påverkar det negativa resultatet. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångens årliga värdeminskning och innebär inte någon faktisk minskning av kassan.

Under året har en underhållsplan som sträcker sig 10 år framåt i tiden, upprättats. Denna visar att under år 2024 kommer spolning samt filmning av avloppsstammar att ske, därefter inträffar nästa större kostnad först under år 2031. Enligt underhållsplanen uppgår genomsnittligt behov på 10 år till 16 kr/kvm och avsättning görs med 31 kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	132 928 000	50 397 000			-1 659 691
Omföring fg års resultat				-1 659 691	1 659 691
Yttre underhållsfond			133 899	-133 899	
Årets resultat					-167 250
Vid årets slut	132 928 000	50 397 000	133 899	-1 793 590	-167 250

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel:	
Balanserat resultat föregående år	-1 793 590
Årets resultat	-167 250
Totalt	-1 960 840

Avsättning till yttre underhållsfond	133 899
Balanseras i ny räkning	-2 094 739
Totalt	-1 960 840

Bostadsrätsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 539 097	3 560 697
Övriga rörelseintäkter		124 247	-
Summa rörelseintäkter		4 663 344	3 560 697
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 571 118	-2 324 392
Externa rörelsekostnader		-172 439	-278 854
Personalkostnader		-61 786	-
Avskrivningar		-1 584 624	-1 584 624
Summa rörelsekostnader		-3 389 967	-4 187 870
Rörelseresultat		1 273 377	-627 173
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 404	24
Räntekostnader		-1 442 031	-1 032 542
Summa finansiella poster		-1 440 627	-1 032 518
Resultat efter finansiella poster		-167 250	-1 659 691
Årets resultat		-167 250	-1 659 691

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	240 061 752	241 646 376
Summa materiella anläggningstillgångar		240 061 752	241 646 376
Summa anläggningstillgångar		240 061 752	241 646 376
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	6 659
Övriga fordringar	4	106 917	9 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	197 930	130 585
Summa kortfristiga fordringar		304 907	146 863
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 077 410	175 840
Summa kassa och bank		1 077 410	175 840
Summa omsättningstillgångar		1 382 317	322 703
SUMMA TILLGÅNGAR		241 444 069	241 969 079

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		132 928 000	132 928 000
Upplåtelseavgifter		50 397 000	50 397 000
Avsättning till yttre underhållsfond		133 899	-
Summa bundet eget kapital		183 458 899	183 325 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 793 590	-
Årets resultat		-167 250	-1 659 691
Summa fritt eget kapital		-1 960 840	-1 659 691
Summa eget kapital		181 498 059	181 665 309
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	38 888 644	39 203 148
Summa långfristiga skulder		38 888 644	39 203 148
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	20 283 504	20 388 344
Leverantörsskulder		254 168	221 921
Övriga skulder	7	1 391	4 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	518 303	486 140
Summa kortfristiga skulder		21 057 366	21 100 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 444 069	241 969 079

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-167 250	-1 659 691
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 584 624	1 584 624
	<u>1 417 374</u>	<u>-75 067</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 417 374	-75 067
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-158 044	-17 524
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab	-	-2 360 813
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelsесkulder	61 584	-914 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 320 914	-3 367 517
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	59 591 492
Amortering av låneskulder	-419 344	-59 906 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-419 344	-314 508
Årets kassaflöde	901 570	-3 682 025
Likvida medel vid årets början	175 840	3 857 865
Likvida medel vid årets slut	1 077 410	175 840

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 anskaffningsvärdet och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärdet 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 beskattnings.

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkter p-plats	176 830	208 814
Årsavgifter	3 827 267	2 809 650
Garantiersättning	-	251 826
Intäkter Triple play	148 045	148 044
Intäkter laddplatser	42 480	11 200
Påminnelseavgifter	1 020	1 440
Överlåtelseavgifter	5 252	6 040
Andrahandsuthyrning	25 557	14 370
Pantsättningsavgifter	3 465	25 249
Debiterade elkostnader	309 181	84 019
Övrigt	-	45
Summa	4 539 097	3 560 697

Not 2 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	243 631	318 437
Driftskostnader fastighet	-	30 167
Städning	-	25 000
Hiss	62 003	80 901
Extern tillsyn och besiktning	-	2 520
Trädgård	-	-
Vinterunderhåll	-	53 531
Kostnader vidarefakturerade	-	8 088
Nycklar postfack mm	3 088	2 140
Övriga driftkostnader	3 563	-
El	325 261	547 845
Värme	334 587	581 647
Vatten och avlopp	149 795	155 239
Sophämtning	-2 813	14 227
Dörr- och portservice	60 813	-
Brandalarm	7 350	-
Samfällighetsavgifter	183 255	298 800
Bredband	-	2 512
Försäkring	56 642	46 991
Bredband, TV och telefoni	143 943	148 315
Övriga reparationer	-	5 531
Jour	-	2 501
Summa	1 571 118	2 324 392

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	243 231 000	53 000 000
-Nyanskaffningar	-	190 231 000
	<u>243 231 000</u>	<u>243 231 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 584 624	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 584 624	-1 584 624
	<u>-3 169 248</u>	<u>-1 584 624</u>
Redovisat värde vid årets slut	240 061 752	241 646 376
Varav byggnader	187 061 752	188 646 376
Varav mark	53 000 000	53 000 000
Summa	240 061 752	241 646 376
Fastighetsbeteckning Stockholm Våldö 9		
Taxeringsvärde byggnader	97 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	13 800 000
Summa	110 800 000	110 800 000

Not 4 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	59 917	-
Moms fordran	42 125	9 619
Övrig fordran	4 875	-
Summa	106 917	9 619

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Triple Play	12 337	12 353
Ekonomisk förvaltning	27 094	26 133
Fastighetsförsäkring	38 352	33 349
Fastighetsskötsel	60 765	58 750
Samfällighetsavgift	59 382	-
	197 930	130 585

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Räntesats	Villkorsdag	2023-12-31	2022-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>			
Nordea - 3975 82 69658	1,77%	2027-02-17	18 920 644
Nordea - 3975 82 69666	1,41%	2025-02-19	19 968 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nordea - 3975 82 69658	1,77%	2027-02-17	419 340
Nordea - 3978 83 28182	4,49%	2024-03-11	19 864 164
Summa		59 172 148	59 591 492

Under år 2024 kommer föreningens lån amorteras med 419 340 kr. Lån Nordea - 3978 83 28182 lades om 2024-03-11 med ny villkorsdag 2025-03-14. Räntan uppgår till 4,44%.

Not 7 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Tillgodo medlemmar	1 391	5 845
Momsskuld	-	-1 628
Summa	1 391	4 217

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalningar från medlemmar	293 434	280 017
El	30 629	40 738
Upplupen ränta	91 925	88 197
Revisionsarvode	24 375	16 223
Fjärrvärme	49 003	60 965
Vatten och avlopp	28 937	-
Summa	518 303	486 140

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsintekningar</i>	59 906 000	59 906 000

Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-----------------------------	-------------	-------------

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från 1 januari 2024 går den ekonomiska förvaltningen av föreningen över till Nordstaden Stockholm AB, org.nr 556646-3187.

Underskrifter

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

Philip Pålsson
Ordförande

Joar Engberg
Ledamot

Johanna Styvberg
Ledamot

Rehaza Vithanage
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514989539

Dokument

Brf Teleterrassen 1 2023
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-04-11 15:37:14 CEST (+0200) av Peab (P)
Färdigställt 2024-04-16 16:23:36 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)
Peab
esignering@peab.se

Signerare

Vithanage Rehaza (VR)
rehaza.vithanage@storaskondal.se



Namnet som returnerades från svenska BankID var
"Fatima Rehaza Vithanage"
Signerade 2024-04-13 02:10:40 CEST (+0200)

Olsson Mikael (OM)
Mikael.Olsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenska BankID var
"Mikael Magnus Olsson"
Signerade 2024-04-16 16:23:36 CEST (+0200)

Styvberg Johanna (SJ)
sejohsty@gmail.com



Namnet som returnerades från svenska BankID var "Åsa
Johanna Styvberg"
Signerade 2024-04-11 16:04:07 CEST (+0200)

Engberg Joar (EJ)
joar.engberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenska BankID var
"JOAR ENGBERG"
Signerade 2024-04-12 18:35:22 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514989539

Påhlsson Philip (PP)
philip.pahlsson@gmail.com



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

Signerade 2024-04-11 19:09:46 CEST (+0200)

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

