

Årsredovisning

för

BRF Terrakottan 6

716418-7143

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Handwritten notes:
K4
df
H
K4

Styrelsen för BRF Terrakottan 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet enligt stadgar.

Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2020-05-28 för val av styrelseledamot fram till ordinarie föreningsstämma. På stämman representerades 14 lägenheter varav 1 med fullmakt.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. På stämman representerades 17 lägenheter varav 6 med fullmakt.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen från extra föreningsstämman 2020-05-28 till ordinarie föreningsstämma 2020-06-09

Lars Hedman	ordförande
Pia Andersson	ledamot
Alexis Verouhis	ledamot

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma 2020-06-09

Niklas Gillhög	ordförande
Pia Andersson	ledamot
Lars Hedman	ledamot
Klara Hjärtsjö	ledamot

Revisor

Kersti Lagercrantz	ordinarie intern
Alexis Verouhis	suppleant intern

Valberedning

Ann-Sofi Dowling (sammankallande)
Ulrik Hammarsträng

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter stämmobeslut 2020 hävdades ett tidigare beslut angående byggnation av kungsbalkong i lgh nr 55. Kompensation för erlagda kostnader á 41.440 kr har betalats ut till lägenhetsinnehavarna.

Genomförd radonmätning på alla våningsplan, utan anmärkningar.
Renoverat framsidan med en ny cykelparkering samt anlagt en häck.
Byte av avloppsstammar i källare. Några stammar relinades.
Beslut att justera balkongtilläggen samt en procenthöjning om 3% varje år.

Fastighetsuppgifter och medlemsinformation

Föreningen hade den 31 december 2020, 44 medlemmar och 30 bostadsrättslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

De 30 bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt nedan:

18 st. 1 r o k
12 st. 2 r o k

Gemensamhetsutrymmen:

Bastu (inväntar renovering)
Tvättstuga

Totalt har 3 överlåtelse skett under verksamhetsåret.

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 1 490 kvm varav 1 490 kvm utgör lägenhetsyta.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret där ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

OK
KH
JH

Utfört underhåll

Byte av avloppsstammar i källare. Några stammar relinade.	2020
Byggt cykelställ och anlagt en häck på framsidan	2020
Radonmätning utan anmärkningar	2020
Installerat matavfallskärl	2019
Sanering av rör i källare	2019
Byte av avloppsrör i fjärrvärmerummet i källaren	2018
Målning av yttertak	2017
En ny tvättmaskin	2017
Renovering av del av fasaden på gårdssidan	2016
Installation av nytt gemensamt KAT6 bredband	2016
Installation av ny FVC + byte av radiatorventiler	2016
Installation av 2 st spygatter med sandfång samt nya dagvattenrör i källaren, tvättstugan & innergården	2015
Åtgärdande av takränna & stuprör på innergården	2015
Målning av fönster & fönsterbläck	2014
Filmning & spolning av stammar	2013
Markunderhåll framsida	2012
Slipning & lackering portdörr	2011
Filmning avloppsstam	2010
Byte av pumpdel för varmvatten	2009
Trapphusmålning	2009
Stamspolning	2009
OVK	2009
Säkerhetsdörrar	2008
Nya balkonger	2007
Nya kallvattenrör i källaren	2006
Målning av fönster	1998
Rörstambyte	1986 (delvis)
Omläggning av tak	80-talet (ommålat 2002)
Stambyte el	80-talet
Omputsning av fasad	80-talet

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Avtal</i>	<i>Leverantör</i>
Bredband	Bahnhof
Lägenhetsförteckning	Rådstornet AB
Ekonomisk förvaltning	Rådstornet AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Försäkringsbolag	Brandkontoret
Städning	BRB Stockholm
Elnät och el	Ellevio resp. Skellefteå Kraft
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten och sophantering	Stockholm Vatten & Avfall
Hisservice	Kone AB
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB
Serviceavtal FVC	AB Energiekonomi

OK KH
KR
JH

Övrig information

Viss fastighetsskötsel sköter medlemmarna genom ett rullande schema med boendeansvar (snöskottning, lampbyte i gemensamma utrymmen, vattning av blommor, mm).

Föreningen har två städdagar/år.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	848	866	858	874	847
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-355	-4	97	-3	-551
Soliditet (%)	56	59	59	58	52
Årsavgifter / kvm (kr)	559	559	559	559	558
Kapitalkostnader / kvm (kr)	17	17	18	23	26
Lån /kvm bostadsyta (kr)	1 217	1 217	1 224	1 231	1 271

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus uppgår 2020 till 1 429 kr per lägenhet. Föreningen betalar därmed fastighetsskatt om 42 870 kr avseende räkenskapsåret.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Balkong fond	Fond yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 979	113	362	-697	-4	2 753
Avsättning till fond		10	121	-130		0
Disposition av föregående års res enl.stämmobeslut				-4	4	0
Årets resultat					-355	-355
Belopp vid årets utgång	2 979	123	483	-831	-355	2 398

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-830 671
årets förlust	-355 066
	-1 185 737

behandlas så att ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-200 000
i ny räkning överföres	-985 737
	-1 185 737

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resulträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	848 485	865 715
Summa rörelseintäkter		848 485	865 715
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 001 342	-651 870
Övriga externa kostnader		-3 903	-2 560
Personalkostnader	4	-64 378	-83 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-103 030	-103 030
Summa rörelsekostnader		-1 172 653	-840 911
Rörelseresultat		-324 168	24 804
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185	185
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 083	-28 770
Summa finansiella poster		-30 898	-28 585
Resultat efter finansiella poster		-355 066	-3 781
Resultat före skatt		-355 066	-3 781
Årets resultat		-355 066	-3 781

OK KH
KR
H

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	3 863 429	3 959 489
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	41 852	48 822
Summa materiella anläggningstillgångar		3 905 281	4 008 311

Summa anläggningstillgångar

3 905 281

4 008 311

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	6 060
Övriga fordringar	7	22 991	25 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 183	62 314
Summa kortfristiga fordringar		86 174	93 930

Kassa och bank

Kassa och bank		289 013	576 476
Summa kassa och bank		289 013	576 476
Summa omsättningstillgångar		375 187	670 406

SUMMA TILLGÅNGAR

4 280 468

4 678 717

OK KA
9.12
JAM

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		2 978 688	2 978 688
Balkongfond		122 600	113 080
Fond för yttre underhåll		482 400	361 800
Summa bundet eget kapital		3 583 688	3 453 568

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-830 671	-696 770
Årets resultat		-355 066	-3 781
Summa fritt eget kapital		-1 185 737	-700 551
Summa eget kapital		2 397 951	2 753 017

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	997 375	1 008 099
Summa långfristiga skulder		997 375	1 008 099

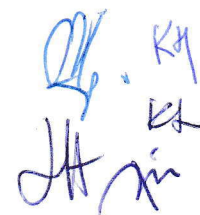
Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	810 724	804 784
Leverantörsskulder		33 582	64 991
Övriga skulder		1 885	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	38 951	47 826
Summa kortfristiga skulder		885 142	917 601

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 280 468

4 678 717



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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet.
Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Följande årliga avskrivningar uttryckt i procent, tillämpas.

Byggnad	1,7
Fastighetsförbättringar	5,0
Markanläggning	7,0
Maskiner & inventarier	10

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	822 504	822 504
Hysesintäkter lokaler/förråd	5 000	6 000
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	11 354	14 147
Avgifter andrahandsuthyrning	4 548	6 984
Balkongtillägg	10 080	10 080
Övriga intäkter	999	6 000
Intäktsreduktion/bortfall	-6 000	0
	848 485	865 715

Intäktsreduktion avser beslut att kreditera utställd faktura till Lawab (2019)

Qf - KM
KA
JA

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Planerat underhåll	407 471	0
Löpande underhåll / reparationer	100 607	151 409
El	40 791	39 748
Värme	190 289	194 116
Vatten	39 736	36 988
Städning	22 184	30 105
Sophämtning	7 694	8 625
Serviceavtal tekn.install.	50 343	53 331
Förvaltningsarvode	48 888	48 619
Försäkring	34 516	33 620
Fastighetskatt	42 870	41 310
Övriga arvoden	11 310	7 925
Övriga kostnader	4 643	6 074
	1 001 342	651 870

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden och internrevisorsarvode	50 900	63 500
Sociala avgifter	13 478	19 951
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	64 378	83 451

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KH" and "JA".

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 534 150	6 534 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 534 150	6 534 150
Ingående avskrivningar	-2 574 661	-2 478 601
Årets avskrivningar	-96 060	-96 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 670 721	-2 574 661
Utgående redovisat värde	3 863 429	3 959 489
Taxeringsvärden byggnader	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	56 000 000	56 000 000
Bokfört värde byggnader	2 142 226	2 227 686
Bokfört värde mark	1 721 203	1 731 803
	3 863 429	3 959 489

Ansvarsförbindelser:

Fastighetsinteckningar om 2 752 900 kr. Datapantbrev och skriftlig inteckning.

Not 6 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 811	145 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 811	145 811
Ingående avskrivningar	-96 989	-90 019
Årets avskrivningar	-6 970	-6 970
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 959	-96 989
Utgående redovisat värde	41 852	48 822

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran	22 899	24 459
Skattekonto	92	1 097
	22 991	25 556

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lånegivare	Räntesats %	Datum för konvertering	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek - 36050		2020-01-27	0	394 060
Stadshypotek - 22782		2020-02-28	0	400 000
Stadshypotek - 46299	1,48	2022-09-30	1 008 099	1 018 823
Stadshypotek - 321457	0,85	2021-10-30	400 000	0
Stadshypotek - 326934	0,85	2021-12-01	400 000	0
			1 808 099	1 812 883
Kortfristig del av långfristig skuld			810 724	804 784

Angiven räntesats avser räntenivå 2020-12-31.

Årets sammanlagda amortering har varit 10.724 kr på lån nr 46299 samt hela lån nr 36050 om 394 060 kr.

Lån nr 22782 om 400.000 kr omsattes 2020 till en lägre räntesats om 0,85%.

Nytt lån för finansiering av rörbyte i källare upptogs om 400.000 till en räntesats om 0,85%.

OK KH
LH KH
KH

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror / årsavgifter	0	-8 128
Övriga upplupna kostnader	-38 951	-39 698
	-38 951	-47 826

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

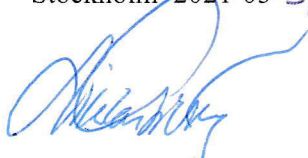
Föreningen planerar att utföra följande renoveringsarbeten under 2021:

Första etappen av fönstermålning på våning 3-5.

Renovering av dusch och WC i källare invid bastun. Offerter tas in under 2021.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2021-03-31



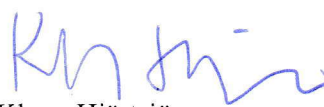
Niklas Gillhög
Ordförande



Pia Andersson



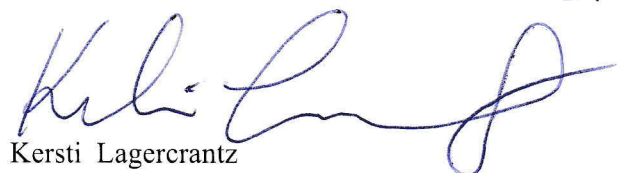
Lars Hedman



Klara Hjärtsjö

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-31



Kersti Lagercrantz

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Terrakottan 6

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Terrakottan 6, organisationsnummer 716418-7143 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

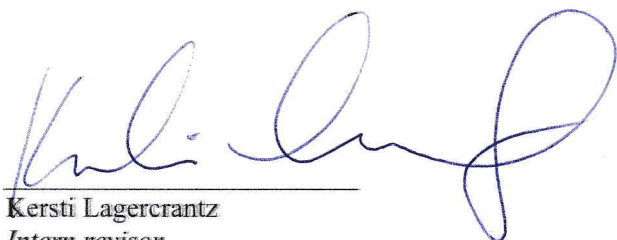
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger rimlig grund för uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 mars 2021



Kersti Lagercrantz
Intern revisor