



ÅRSREDOVISNING

för

Brf Terrakottan 9

Org.nr. 716422-1272

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- noter
- underskrifter

2
5
6
8
9

Brf Terrakottan 9

Org.nr. 716422-1272

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Terrakottan 9, med adress Rörstrandsgatan 15, 113 41 Stockholm.

Byggnaden uppfördes 1928 och innehåller 34 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 954 kvm. Dessutom rymmer byggnaden 2 lokaler med sammanlagt 286 kvm yta.

Efter taxering 2019 är fastighetens taxeringsvärde år 2019, 82 136 000 kr, varav byggnad 24 530 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Upplåtelser och överlåtelser

Av de 34 bostadslägenheterna var under hela år 2020 upplåtna med bostadsrätt . Föreningens 2 lokaler uppläts hela året med hyresrätt.

Följande förändringar skedde under 2020 avseende bostadsrätterna:

- Oscar Sandberg har överlåtit lgh 1205 till Annicka Johansson och Niclas Nyqvist
- Johanna och Johan Ingemansson har överlåtit lgh 1501 till Andrea Lundqvist och Daniel Jonsson
- Robert, David och Kerstin Erdös har överlåtit lgh 1503 till Rasmus Ledin
- Eric Noreby har överlåtit lgh 1505 till Klara Torstensson

Johansson, Nyqvist, Lundqvist, Jonsson, Ledin och Torstensson har antagits som nya medlemmar i föreningen. Sandberg, Ingemansson, Erdös och Noreby har beviljats utträde.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under 2020 hållit 5 protokollförda sammanträden. I övrigt mailkonversation pga rådande pandemi.

Efter föreningsstämman 2020 har styrelsen haft följande sammansättning:

- Lena Jarvin, ordförande, ordinarie styrelseledamot
- Ulrika Kihlblom, ordinarie styrelseledamot
- Jon Öhman, ordinarie styrelseledamot
- Anders Olander, ordinarie styrelseledamot
- Lotta Haeggbloom, ordinarie styrelseledamot
- Klara Torstensson, suppleant
- Agneta von Zweigbergk, suppleant

Ulrika Kihlblom och Agneta von Zweigbergk har under året haft rollen som sekreterare. Jon Öhman har under året haft rollen som kassör.

Övriga aktiva medlemmar i föreningen:

- Valberedning har bestått av Urban Rystedt
- Tvättstugeansvarig Britt Mebius
- Trädgårdsansvarig Birgitta Nogueira

Revisor har varit Tomas Ericson (extern revisor). Arvode har under året utgått till styrelsen med 28 000 kr inkl arbetsgivaravgifter.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ekonomikonsult Åsa Lindqvist AB. Teknisk förvaltning av fastigheten har skötts av Jan Fors, Fojo AB.

Egenkontroll

Ett tillsynsärende från Miljöförvaltningen är utfört och tillhörande radonmätning sker under våren 2021

Balkongbygge

För lgh 1104 (Mannheimer/Uddén) har avtal om balkong upprättats. Brf är byggherre och beställare är Cecilia Uddén. Start våren 2021.

Underhåll och reparationer

Pga dålig värme, främst i vindsvåningarna, installerades en avluftningsapparat under 1 månad i källaren.

Brf Terrakottan 9

Org.nr. 716422-1272

Städning beställd 2 ggr/vecka (1 för hela huset och 1 enbart entrén).

Förlikning vattenskada

Ett förlikningsavtal mellan Brf och lgh 1601 ingicks där Berglunds ålades betala 185 000 kr till Brf.

Restaurangerna

Ägaren Nino Armoni fick uppskov med april månads hyra. Betalades i september.

Ingen hyresförhandling med Theran Grill pga rådande pandemi.

En stålram installerades i entrén för restaurangernas sopkärl.

Finansiering

| | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Villkors- ändringsdag 2024-06-19 |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------------|--|
| Swedbank Hypotek | 1,01 % | 7 000 000 | rörlig ränta |
| Swedbank Hypotek | 0,802 % | 6 000 000 | rörlig ränta |
| Swedbank Hypotek | 0,802 % | 5 000 000 | rörlig ränta |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 17 000 000 | |

Ingen amortering sker i dagsläget.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas fr.o.m 2020 upp som kortfristiga skulder.

Ekonomi

Från 2020 är fastighetsskatten på bostadsdelen 1 429 kr per lägenhet. För byggnadens lokaler erläggs fastighetsskatt med 1 % även fortsättningsvis.

Till fonden för yttre underhåll har enligt stadgarna avsatts 0,3 % av taxeringsvärdet.

Styrelsen har under året gjort en förnyad bedömning av avskrivningsplanen för stommen som fr.o.m år 2020 har ändrats från 200 år till 100 år.

Föreningens redovisade resultat för räkenskapsåret, ställning per 2020-12-31, föreningens finansiering och kapitalanvändning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Företagets säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 2 064 | 2 061 | 2 027 | 1 984 | 1 897 |
| Res. efter finansiella poster | 79 | 313 | -591 | -259 | -365 |
| Res. i % av nettoomsättningen | 4 | 15 | -29 | -13 | -19 |
| Balansomslutning | 52 755 | 52 638 | 52 349 | 52 915 | 53 115 |
| Soliditet (%) | 65 | 65 | 64 | 65 | 65 |
| Kassalikviditet (%) | 41 | 799 | 605 | 583 | 511 |

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Uppskrivn.- fond | Fritt eget kapital |
|--|----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 11 646 141 | 19 465 102 | 2 211 739 | 25 259 692 | -24 504 741 |
| Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma: | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 246 408 | | -246 408 |
| Årets vinst | | | | | 78 569 |
| Belopp vid årets utgång | 11 646 141 | 19 465 102 | 2 458 147 | 25 259 692 | -24 672 580 |

Brf Terrakottan 9

Org.nr. 716422-1272

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

| | |
|--|--------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står | |
| balanserad förlust | -24 504 741 |
| Avsättning till reparationsfond | -246 408 |
| årets vinst | <u>78 569</u> |
| | -24 672 580 |
| Styrelsen föreslår att | |
| i ny räkning överföres | <u>-24 672 580</u> |
| | -24 672 580 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Terrakottan 9

Org.nr. 716422-1272

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | 2 063 534 | 2 060 931 |
| Övriga rörelseintäkter | | 49 156 | 355 184 |
| | | <u>2 112 690</u> | <u>2 416 115</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -1 279 696 | -1 366 538 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -573 096 | -558 816 |
| | | <u>-1 852 792</u> | <u>-1 925 354</u> |
| Rörelseresultat | | 259 898 | 490 761 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -181 329 | -177 635 |
| | | <u>-181 329</u> | <u>-177 635</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 78 569 | 313 126 |
| Årets resultat | | <u>78 569</u> | <u>313 126</u> |

Brf Terrakottan 9

Org.nr. 716422-1272

BALANSRÄKNING

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 47 966 448 | 48 530 044 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3 | <u>20 581</u> | <u>30 081</u> |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>47 987 029</u> | <u>48 560 125</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 47 987 029 | 48 560 125 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 302 001 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>32 271</u> | <u>31 615</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 32 271 | 333 616 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | <u>4 735 991</u> | <u>3 744 252</u> |
| Summa kassa och bank | | 4 735 991 | 3 744 252 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 768 262 | 4 077 868 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 52 755 291 | 52 637 993 |

Brf Terrakottan 9

Org.nr. 716422-1272

BALANSRÄKNING

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 11 646 141 | 11 646 141 |
| Upplåtelseavgifter | 4 | 19 465 102 | 19 465 102 |
| Uppskrivningsfond | 4 | 25 259 692 | 25 259 692 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 458 147 | 2 211 739 |
| Summa bundet eget kapital | | 58 829 082 | 58 582 674 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -24 751 149 | -24 817 867 |
| Årets resultat | | 78 569 | 313 126 |
| Summa fritt eget kapital | | -24 672 580 | -24 504 741 |
| Summa eget kapital | | 34 156 502 | 34 077 933 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 5 | 7 000 000 | 18 000 000 |
| Övriga skulder | | 50 000 | 50 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 050 000 | 18 050 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 11 000 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 80 959 | 66 101 |
| Aktuell skatteskuld | | 119 550 | 117 620 |
| Övriga skulder | | 92 701 | 74 727 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 255 579 | 251 612 |
| Summa kortfristiga skulder | | 11 548 789 | 510 060 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 52 755 291 | 52 637 993 |

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

| | |
|-----------------------------------|----------|
| | Antal år |
| Byggnader | 10-100 |
| Inventarier, verktyg och maskiner | 5 |

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 2 Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 32 779 959 | 32 779 959 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 779 959 | 32 779 959 |
| Ingående avskrivningar | -9 509 607 | -8 963 667 |
| Årets avskrivningar | -563 596 | -545 940 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -10 073 203 | -9 509 607 |
| Ingående uppskrivningar | 25 259 692 | 25 259 692 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar netto | 25 259 692 | 25 259 692 |
| Utgående redovisat värde | 47 966 448 | 48 530 044 |
| | | |
| Redovisat värde byggnader | 17 966 448 | 18 530 044 |
| Redovisat värde mark | 30 000 000 | 30 000 000 |
| | 47 966 448 | 48 530 044 |
| | | |
| <i>Taxeringsvärde</i> | | |
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 82 136 000 | 82 136 000 |
| varav byggnader: | 24 530 000 | 24 530 000 |

Brf Terrakottan 9

Org.nr. 716422-1272

NOTER

| | | | |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| Not 3 | Inventarier, verktyg och installationer | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 1 847 663 | 1 847 663 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 847 663 | 1 847 663 |
| | Ingående avskrivningar | -1 817 582 | -1 804 706 |
| | Årets avskrivningar | -9 500 | -12 876 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 827 082 | -1 817 582 |
| | Utgående redovisat värde | 20 581 | 30 081 |
| Not 4 | Uppskrivningsfond | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Belopp vid årets ingång | 25 259 692 | 25 259 692 |
| | Belopp vid årets utgång | 25 259 692 | 25 259 692 |
| Not 5 | Långfristiga skulder | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Bindningstid 2 till 5 år | 7 000 000 | 18 050 000 |
| | Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas fr.o.m 2020 upp som kortfristiga skulder. | | |
| Not 6 | Eventualförpliktelser | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Fastighetsinteckningar | 34 554 000 | 34 554 000 |
| | | 34 554 000 | 34 554 000 |
| Not 7 | Definition av nyckeltal | | |
| | Soliditet | | |
| | Justerat eget kapital i procent av balansomslutning | | |
| | Kassalikviditet | | |
| | Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder | | |

Stockholm 2021-

Lena Jarvin

Lotta Haeggblom

Ulrika Kihlblom

Jon Öhman

Anders Olander

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Verification

| | |
|----------------|--|
| Transaction ID | rk8eFuwEd-BJgwxtDPVO |
| Document | Årsredovisning Brf Terrakottan 9 2020-12-31 (2021-03-08).pdf |
| Pages | 9 |
| Sent by | Tomas Ericson |

Signing parties

| | | | |
|-------------------------|-----------------------------|--------------|-------------------|
| Lena Jarvin | lenajarvin@gmail.com | Action: Sign | Method: BankID SE |
| Anders Olander | paolander@gmail.com | Action: Sign | Method: BankID SE |
| Jon Öhman | jonohman@gmail.com | Action: Sign | Method: BankID SE |
| Lotta Haeggbloom | lotta.haeggbloom@gmail.com | Action: Sign | Method: BankID SE |
| Ulrika Kihlblom | ulrika.kihlblom@outlook.com | Action: Sign | Method: BankID SE |
| Tomas Ericson | tomas.ericson@borev.se | Action: Sign | Method: BankID SE |

Activity log

E-mail invitation sent to lenajarvin@gmail.com

2021-03-23 15:27:17 CET,

E-mail invitation sent to lenajarvin@gmail.com

2021-03-24 09:45:09 CET,

Clicked invitation link Lena Jarvin

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-24 09:46:28 CET,IP address: 90.129.207.10

Document viewed by Lena Jarvin

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-24 09:46:29 CET,IP address: 90.129.207.10

Document signed by Lena Jarvin

Birth date: 1948/03/27,2021-03-24 09:57:27 CET,

E-mail invitation sent to paolander@gmail.com

2021-03-24 09:57:28 CET,

Clicked invitation link Anders Olander

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.82 Safari/537.36,2021-03-24 18:40:26 CET,IP address: 151.236.201.189

Document viewed by Anders Olander

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.82 Safari/537.36,2021-03-24 18:40:26 CET,IP address: 151.236.201.189

Document signed by Per Anders Olander

Birth date: 1961/05/25,2021-03-24 18:41:02 CET,

E-mail invitation sent to jonohman@gmail.com

2021-03-24 18:41:03 CET,

Clicked invitation link Jon Öhman

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.77 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-25 10:54:39 CET,IP address: 188.150.17.6

Document viewed by Jon Öhman

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.77 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-25 10:54:40 CET,IP address: 188.150.17.6

Document signed by JON ÖHMAN

Birth date: 1978/06/06,2021-03-25 10:55:12 CET,

E-mail invitation sent to lotta.haeggbloom@gmail.com

2021-03-25 10:55:12 CET,

Clicked invitation link Lotta Haeggbloom

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-25 10:59:07 CET,IP address: 188.151.220.97

Document viewed by Lotta Haeggbloom

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-03-25 10:59:08 CET,IP address: 188.151.220.97

Document signed by LOTTA HAEGGBLOM

Birth date: 1966/03/06,2021-03-25 11:02:44 CET,

E-mail invitation sent to ulrika.kihlblom@outlook.com

2021-03-25 11:02:44 CET,

Clicked invitation link Ulrika Kihlblom

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-25 11:12:28 CET,IP address: 188.151.196.117

Document viewed by Ulrika Kihlblom

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-25 11:12:29 CET,IP address: 188.151.196.117

Document signed by ANNA ULRIKA KIHBLBLOM

Birth date: 1967/03/30,2021-03-25 11:12:56 CET,

E-mail invitation sent to tomas.ericson@borev.se

2021-03-25 11:12:57 CET,

Clicked invitation link Tomas Ericson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-25 11:16:07 CET,IP address: 85.24.131.81

Document viewed by Tomas Ericson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-03-25 11:16:08 CET,IP address: 85.24.131.81

Document signed by TOMAS ERICSON

Birth date: 1978/08/28,2021-03-25 11:17:18 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

