



(Avvikelse mellan bild och verklighet kan förekomma)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Söderterrassen

769631-9883

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Akvatinten 1 i Stockholm kommun. Fastigheten urholkas av ett 3D utrymme tillhörande fastigheten Stockholm Enskede gård 1:1.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i tio våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 207 m². Föreningen disponerar över 18 parkeringsplatser med laddstolpar i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det ett styrelseförråd för styrelsen. I fastigheten finns också utrymme för källsortering, cykel- och barnvagnsrum samt rullstols- och fastighetsförråd. Det finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning. På föreningens tomtmark finns markbehållare för sopsortering, cykelparkering, planteringar, grönytor och lekplats.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna i två steg under 2023. 10 % från 1 januari 2023 och med 9,1 % från 1 juli 2023.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaden färdigställdes 2018 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2018.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2034 utgår full fastighetsavgift. Fastighetskatt för garage utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Allgranth Fastighets AB om teknisk förvaltning. Avtalet gäller till 2023-12-31

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 12 000 kronor per år. Köldmediekontroll ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har förnyat sitt avtal med JM@home AB gällande ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till 2023-12-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Installation av laddstolpar till alla parkeringsplatserna har färdigställts under året.
- * Tre av föreningens fyra lån har omförhandlats med nya villkor. Se mer under not elva.
- * Med anledning av att det i Stockholm har blivit obligatoriskt med sortering av matavfall har föreningen låtit installera markbehållare för matavfall.
- * I augusti uppstod en garagebrand pga självantändning av elbil. Under hela hösten har saneringsarbete pågått. Det sista arbeten slutförs i början av 2023.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 800 000 kr (300 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

Under året har sex (fyra) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att noll (noll) lägenheter upplåtits i andrahand.

Planerad verksamhet för kommande år

- * Alla JM:s garantijobb som kvarstår ska färdigställas innan årets utgång.
- * I september 2023 ska föreningens alla fastighetslån upphandlas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 77 (78).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 2 juni 2022 haft följande sammansättning:

Curt Gustavsson	Ledamot	Ordförande tom 20230131
Lena Asplund	Ledamot	Ordförande from 20230131
René Voigt	Ledamot	
Ferhat Kayhan	Ledamot	
Sofia Jannati	Suppleant	
John Söderbom	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Malin Hesselryd som ledamot ur styrelsen. Curt Gustavsson avgick som ledamot och föreningens ordförande den 31 januari 2023, ledamot Lena Asplund valdes då till ordförande.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 (elva) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

BoRevision AB
Huvudansvarig Joakim Häll

Ordinarie

BoRevision AB
Jörgen Götehed

Suppleant

Valberedning

Malin Hesselryd
Mia Fast Karlström

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 augusti 2017.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 668	2 729	2 709	2 735
Resultat efter finansiella poster, tkr	-430	-213	-199	-96
Soliditet, %	85,35	85,20	84,90	84,90
Årsavgift/m ² boarea	669	669	667	670
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea, kr	86 309	86 686	87 064	87 442
Lån per m ² boarea, kr	12 496	12 746	12 839	13 096
Genomsnittlig skuldränta, %	1,41	1,16	1,29	1,31
Fastighetens belåningsgrad, %	14,48	14,70	14,75	14,98

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 44 kr/m².

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	170 134 000	68 616 000	224 490	-519 514	-212 808
Disposition av föregående års resultat:				-212 808	212 808
Till yttre fond			96 210	-96 210	
Årets resultat					-429 702
Belopp vid årets utgång	170 134 000	68 616 000	320 700	-828 532	-429 702

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-828 532
Årets resultat	-429 702
Totalt	-1 258 234

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	96 210
Balanseras i ny räkning	-1 354 444
Totalt	-1 258 234

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	2 668 289	2 758 918
Övriga rörelseintäkter	3	157 655	0
Summa rörelseintäkter m.m.		2 825 944	2 758 918
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 221 358	-1 055 535
Övriga externa kostnader	5	-152 464	-119 875
Personalkostnader	6	-82 795	-112 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 227 513	-1 210 992
Summa rörelsekostnader		-2 684 130	-2 498 766
Rörelseresultat		141 814	260 152
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		209	310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-571 725	-473 270
Summa finansiella poster		-571 516	-472 960
Resultat efter finansiella poster		-429 702	-212 808
Resultat före skatt		-429 702	-212 808
Årets resultat		-429 702	-212 808

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 14	276 792 859	278 003 851
Inventarier, verktyg och installationer	8	181 729	0
Pågående nyanläggningar	9	50 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		277 025 088	278 003 851
Summa anläggningstillgångar		277 025 088	278 003 851
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 981	0
Övriga fordringar	10	1 395 682	1 548 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	166 734	103 243
Summa kortfristiga fordringar		1 594 397	1 651 394
Summa omsättningstillgångar		1 594 397	1 651 394
SUMMA TILLGÅNGAR		278 619 485	279 655 245

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		238 750 000	238 750 000
Fond för yttre underhåll		320 700	224 490
Summa bundet eget kapital		239 070 700	238 974 490

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-828 532	-519 514
Årets resultat		-429 702	-212 808
Summa fritt eget kapital		-1 258 234	-732 322
Summa eget kapital		237 812 466	238 242 168

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12, 14	0	10 350 000
Summa långfristiga skulder		0	10 350 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	12	40 075 000	30 525 000
Leverantörsskulder		216 937	57 609
Skatteskulder		51 150	45 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	463 932	434 508
Summa kortfristiga skulder		40 807 019	31 063 077

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

278 619 485 279 655 245

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Marken är förvärvat via AB Borätt. Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Markanläggningar	40 år
Laddstolpar för elbil	10 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 145 326	2 145 326
Årsavgifter IT-kommunikation & TV	126 720	126 720
Årsavgifter varmvatten	26 838	28 405
Hysesintäkter garage	302 980	368 400
Övriga intäkter	60 042	89 877
Övriga fakturerade kostnader, ej moms	0	190
Hysesintäkter laddstolpar	6 383	0
	2 668 289	2 758 918

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Erhållna skadestånd	157 655	0
	157 655	0

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Uppvärmning	203 954	211 673
Fastighetsskötsel utöver avtal	72 619	47 125
Skötsel utemiljö	66 285	62 707
Städ enligt avtal	45 709	49 598
Entrémattor	11 365	8 997
Obligatoriska besiktningkostnader	0	4 900
Reparation/underhåll av gemensamma utrymmen	0	2 000
Reparation/underhåll av garage/p-platser	78 332	4 216
Reparation/underhåll av installationer	51 174	37 646
Fastighetsel	191 866	168 555
Vatten	100 619	59 015
Renhållning	59 282	46 648
Teknisk förvaltning, grundavtal	46 214	93 146
Försäkringspremier	45 603	29 653
Fastighetsskatt	28 170	22 980
IT-kommunikation & TV	123 976	122 333
Serviceavtal	37 417	39 295
Vinterunderhåll	34 744	31 418
Bevakningskostnader	4 266	946
Löpande rep och underhåll av bostäder	0	12 684
Reparation/underhåll övrigt	10 163	0
Självrisk	9 600	0
	1 221 358	1 055 535

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	69 125	68 500
Förbrukningsmaterial	179	156
Förbrukningsinventarier	42 588	6 665
Extradebitering Ekonomisk förvaltning	1 876	0
Revisionsarvode	20 875	22 125
IT-tjänster	0	1 990
Övriga externa kostnader	7 050	980
Övriga förvaltningskostnader	10 771	19 459
	152 464	119 875

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvoden	63 000	85 500
Arbetsgivaravgifter	19 795	26 864
Summa	82 795	112 364

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	281 935 686	281 935 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 935 686	281 935 686
Ingående avskrivningar	-3 931 835	-2 720 843
Årets avskrivningar	-1 210 992	-1 210 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 142 827	-3 931 835
Utgående redovisat värde	276 792 859	278 003 851
Taxeringsvärden byggnader	108 817 000	74 298 000
Taxeringsvärden mark	64 000 000	40 000 000
	172 817 000	114 298 000
Bokfört värde byggnader	139 573 904	140 779 748
Bokfört värde mark	137 030 000	137 224 103
	276 603 904	278 003 851

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	198 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 250	0
Årets avskrivningar	-16 521	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 521	0
Utgående redovisat värde	181 729	0

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	50 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 500	0
Utgående redovisat värde	50 500	0

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	1 656	0
Skattekonto	126 225	22 980
Klientmedelskonto	1 267 801	1 525 171
	1 395 682	1 548 151

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen intäkt varmvatten	6 600	29 839
Förutbetalad fastighetsförsäkring	27 284	26 115
Förutbetalad IT-kommunikation & TV	20 526	20 401
Förutbetalad Serviceavtal	9 526	9 184
Förutbetalad teknisk förvaltning	14 541	7 703
Förutbetalad hemsida	1 266	0
Förutbetalad KTC online	3 396	10 001
Kron- och öresutjämnning	1	0
	83 140	103 243

Not 12 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	300 000	300 000
Nästa års omförhandlade lån	40 075 000	30 225 000
Summa kortfristig del av föreningens lån	40 075 000	30 525 000
Summa långfristig del av föreningens lån	0	10 350 000
Summa skuld till kreditinstitut	40 075 000	40 875 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea*	3,10	Obunden ränta	10 350 000	0
Nordea	1,42	2022-09-19	0	10 450 000
Nordea*	1,70	2023-09-23	10 350 000	10 450 000
Nordea*	3,10	Obunden ränta	9 025 000	0
Nordea	0,30	2022-09-23	0	9 525 000
Nordea	0,30	2022-09-23	0	10 450 000
Nordea*	3,03	Obunden ränta	10 350 000	0
			40 075 000	40 875 000
Kortfristig del			40 075 000	20 275 000

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi alla lån med villkorsändring 2023 om 40 075 000 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år då fastighetens lån är långsiktiga.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	240 580	248 130
Uppvärmning	30 410	33 623
Fastighetsel	23 371	19 602
Vatten/avlopp	28 516	0
Revisionsarvode	22 000	22 000
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	82 795	75 067
Räntekostnader	22 053	14 681
Bankavgifter	557	0
Trädgård	0	17 292
Avfall	6 231	1 818
Snöröjning och sandning	0	2 295
	456 513	434 508

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	43 000 000 43 000 000	43 000 000 43 000 000

Bostadsrättsföreningen Söderterrassen

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lena Asplund
Ordförande

Ferhat Kayhan

René Voigt

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Häll

BoRevision AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2023 16:35

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 24.04.2023 10:00

DOCUMENT ID:

ByVXPnMQ3

ENVELOPE ID:

ByelXw3772-ByVXPnMQ3

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022 Brf Söderterrassen.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LENA ASPLUND lena@asplunds.org	Signed Authenticated	24.04.2023 10:28 24.04.2023 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/09/09) IP: 81.227.239.17
RENE VOIGT rene.voigt@esatto.se	Signed Authenticated	24.04.2023 12:46 24.04.2023 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/01/12) IP: 62.63.210.238
FERHAT KAYHAN ferhat.kaj@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2023 14:38 25.04.2023 14:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/08) IP: 81.229.15.123
Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	25.04.2023 16:35 24.04.2023 19:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 185.183.147.148

* 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