

Årsredovisning för
Brf Teleterrassen 2
769626-4592

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Teleterrassen 2, 769626-4592, 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 2013-05-30 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registerades 2020-03-11

Fastighet

Fastigheten består av två flerbostadshus med 4 trappuppgångar med 72 bostadslägenheter , 41 parkeringsplatser

Total BOA 4261 m2.

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

Bygglov erhöles 2019-03-29

Föreningen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2023-03-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer

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

Toni Lahdo	Ordförande	2022-01-01 - 2022-11-07
Christer Bourner	Ledamot	2022-01-01 - 2022-11-07
Sam Lindstedt	Ledamot	2022-01-01 - 2022-11-07
Lars Fredriksson	Suppleant	2022-01-01 - 2022-11-07
Ulrika Jönsson	Ordförande	2022-11-07 - 2022-12-31
Anders Larsson	Ledamot	2022-11-07 - 2022-12-31
Alexander Granström	Ledamot	2022-11-07 - 2022-12-31
Stefan Nordsten	Ledamot	2022-11-07 - 2022-12-31
Evdoxia Tsaousi	Ledamot	2022-11-07 - 2022-12-31
Mutaz Karim	Suppleant	2022-11-07 - 2022-12-31

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

Styrelsen har under 2022 haft 6 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12

Extra stämma hölls 2022-11-07

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Korrekt BRF

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 20% med start Q1 2023
Avsättning för fastighetens underhåll görs med 39kr/kvm men det framräknade totala underhållsbehovet är 163kr/kvm.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99
Överlåtelse: 18

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens medlemmar började flytta in under året.

Flerårsöversikt

	<i>Belopp i kr</i> 2022
Nettoomsättning	2 421 702
Resultat efter finansiella poster	-1 100 967
Skuldsättning per kvm	14 449
Årsavgift per kvm	493
Sparande per kvm	-8
Räntekänslighet	27%
Energikostnad per kvm	169
Soliditet, %	75

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 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

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	-	-	-	-	-
Förändring insatser	140 613 000				
Förändring uppl.avgifter		50 637 000			
Årets resultat					-1 100 967
Vid årets slut	140 613 000	50 637 000	-	-	-1 100 967

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel:	
Årets resultat	-1 100 967
Totalt	-1 100 967
Avsättning till yttre underhållsfond	166 179
Balanseras i ny räkning	-1 267 146
Totalt	-1 100 967

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning

samt noter.
Föreningen har haft avräkningsdag 2022-05-01.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 421 702	-
Övriga rörelseintäkter		49	-
Summa rörelseintäkter		<u>2 421 751</u>	<u>-</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 368 652	-
Externa rörelsekostnader	3	-93 418	-
Avskrivningar		-1 067 884	-
Summa rörelsekostnader		<u>-2 529 954</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		<u>-108 203</u>	<u>-</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	-
Räntekostnader		-992 809	-
Summa finansiella poster		<u>-992 764</u>	<u>-</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 100 967</u>	<u>-</u>
Resultat före skatt		<u>-1 100 967</u>	<u>-</u>
Årets resultat		<u>-1 100 967</u>	<u>-</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	251 966 116	60 738 000
Pågående nyanläggningar	5	-	180 355 373
Summa materiella anläggningstillgångar		251 966 116	241 093 373
Summa anläggningstillgångar		251 966 116	241 093 373
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		45 085	141 074 900
Övriga fordringar	6	-	5 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	153 292	-
Summa kortfristiga fordringar		198 377	141 079 942
Kassa och bank			
Kassa och bank		513 140	6 646 388
Summa kassa och bank		513 140	6 646 388
Summa omsättningstillgångar		711 517	147 726 330
SUMMA TILLGÅNGAR		252 677 633	388 819 703

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	140 613 000	-
Upplåtelseavgifter	50 637 000	-
Summa bundet eget kapital	191 250 000	-

Fritt eget kapital

Årets resultat	-1 100 967	-
Summa fritt eget kapital	-1 100 967	-

Summa eget kapital

190 149 033 -

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	40 541 268	-
Summa långfristiga skulder		40 541 268	-

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	21 023 284	-
Leverantörsskulder		-	982 255
Förskott från kunder		-	151 595 000
Övriga skulder	9	187 149	236 242 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	776 899	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Summa kortfristiga skulder		21 987 332	388 819 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		252 677 633	388 819 703

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	-1 100 967	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 067 884	
	-33 083	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-33 083	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-197 800	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	960 267	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	729 384	
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-253 034 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-253 034 000	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	61 567 756	
Inbetalda insatser	191 250 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	252 817 756	
Årets kassaflöde	513 140	
Likvida medel vid årets början	-	
Likvida medel vid årets slut	513 140	

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
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

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Intäkter p-plats	120 916	
Årsavgifter	2 102 144	
Intäkter Triple play	97 344	
Intäkter laddplatser	25 600	
Påminnelseavgifter	660	
Överlåtelseavgifter	2 416	
Andrahandsuthyrning	4 394	
Pantsättningsavgifter	31 878	
Debiterade elkostnader	36 411	
Övrigt	-61	
Summa	2 421 702	

Peab Bostad AB har stått för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen, 2022-05-01.

Not 2 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	128 492	
Driftskostnader fastighet	10 674	
Städning	22 750	
Hiss	58 735	
Kostnader vidarefakturerade	34 954	
Ventilation	1 050	
El	403 398	
Värme	316 202	
Samfällighetsavgifter	218 412	
Försäkring	37 421	
Bevakningskostnader	2 740	
Parkeringskostnader	125	
Bredband, TV och telefoni	125 237	
Hemsida	2 512	
Jour	5 950	
Summa	1 368 652	

Peab Bostad AB har stått för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen, 2022-05-01.

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionsarvode	32 446	
Möte/stämma	2 400	
Ekonomisk förvaltning	50 160	
Bankkostnader	4 073	
Styrelsearvode	2 250	
Inkassokostnader	178	
Övrigt	1 911	
Summa	93 418	

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 738 000	
-Nyanskaffningar	192 296 000	60 738 000
	<u>253 034 000</u>	<u>60 738 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-1 067 884	
	<u>-1 067 884</u>	
Redovisat värde vid årets slut	251 966 116	60 738 000
Varav byggnader	191 228 116	
Varav mark	60 738 000	60 738 000
Summa	251 966 116	60 738 000

Fastighetsbeteckning Del av Våldö 7, Stockholm

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	180 355 373	
Omklassificeringar	-180 355 373	
Redovisat värde vid årets slut	-	

Not 6 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran medlemmar		141 074 900
Fordran Peab Bostad AB		
Summa		141 074 900

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	26 133	
Fastighetsskötsel	54 375	
SFF Teleterrassen	72 784	
	<u>153 292</u>	

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2022-12-31
Nordea - 3975 82 78594	2,72%	2027-04-21	19 946 268
Nordea - 3975 82 78592	2,41%	2025-04-16	20 595 000
Nordea - 3975 82 78606	1,58%	2023-04-25	20 594 000
Summa			61 135 268

432 488kr avser kortfristig del av lånet och kommer amorteras under 2023.

Föreningens lån som löper ut 2023-04-25 har lagts om till rörligt 3 månaders lån med en räntesats om 4,15%

Not 9 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv - Nordea		236 242 448
Tillgodo medlemmar	3 383	
Momsskuld	8 513	
Leverantörsskuld	175 253	
Summa	187 149	236 242 448

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalningar från medlemmar	341 477	
EI	84 865	
Upplupen ränta	273 205	
Revisionsarvode	16 223	
Fjärrvärme	61 129	
Summa	776 899	

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	61 784 000	61 784 000

Eventalförpliktelser

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

Underskrifter

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

Ulrika Jönsson
Ordförande

Alexander Granström
Ledamot

Anders Larsson
Ledamot

Stefan Nordsten
Ledamot

Evdoxia Tsaousi
Ledamot

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

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557492120574

Dokument

Brf Teleterrassen 2 ÅR 2022

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-05-04 11:24:06 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2023-05-10 18:37:34 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab

esignering@peab.se

Signerande parter

Evdoxia Tsaousi (ET)

evdoxiatsaousi@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EVDOXIA TSAOUSI"

Signerade 2023-05-10 18:20:38 CEST (+0200)

Mikael Olsson (MO)

Mikael.Olsson@se.ey.com



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

Signerade 2023-05-10 18:37:34 CEST (+0200)

Ulrika Jönsson (UJ)

ulrika-73@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ulrika Margareta Jönsson"

Signerade 2023-05-04 12:05:16 CEST (+0200)

Stefan Nordsten (SN)

stefannordsten65@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ronny Stefan Nordsten"

Signerade 2023-05-04 13:37:25 CEST (+0200)

Alexander Granström (AG)

alx.gran@gmail.com

Anders Larsson (AL)

anders.larsson@schibsted.com



Verifikat

Transaktion 09222115557492120574



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDER GRANSTRÖM JONSSON"
Signerade 2023-05-04 17:20:18 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell
Anders Larsson"
Signerade 2023-05-04 11:47:26 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>

