

Signera Årsredovisning 2022

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 187-arsredovisning-2022.pdf

Size: 169120 byte

Hash value SHA256:

43013ae6f29cf0684e766a53c544d8a931f3feda72d96d336b971347e392a85d

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 7:

Magda Jadwiga Konopczak

Signerat med BankID 2023-04-28 01:16 Ref: 413d2825-3093-465a-afbc-73343ced1e7f

Sofia Johanna Knutsson

Signerat med BankID 2023-04-28 07:51 Ref: ac0eccc2-6f04-494e-8f7a-3b6db2b20bb3

ROBIN HOLMUDD

Signerat med BankID 2023-04-28 09:26 Ref: 53f4ace1-ddc7-4520-a0ef-d45706894081

FILIP PETRINI

Signerat med BankID 2023-04-28 10:45 Ref: 3deccd2f-be1c-477b-a0a2-4a3b8d301e81

MORTEZA MOUSTAGHNI

Signerat med BankID 2023-04-28 11:57 Ref: 0126620d-4de0-4b6c-9690-0d5e5cfe8f0e

ULRIK SCHÄFER

Signerat med BankID 2023-04-28 13:17 Ref: e2e48f77-7c7f-48ca-b755-52f5cfd395be

Robert Jan Hasslund

Signerat med BankID 2023-05-03 09:49 Ref: fec5d84c-9499-4635-b3a8-145757647f13

Årsredovisning

för

BRF Terrasshusen 2 i Knivsta

769630-4679

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Terrasshusen 2 i Knivsta, med säte i Knivsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-29 och nuvarande stadgar registrerades under 2018-01-29 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Trunstavägen 9 samt 11 i Knivsta har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Knivsta Ängby 1:133	2017	Knivsta

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom TryggHansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av ett flerbostadshus i sex våningar och källare. Samt ett flerbostadshus i fem våningar.

Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 3 183 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 103 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
71	32	0	0	0

Föreningen har 18 parkeringsplatser som alla är uthyrda till medlemmar i föreningen.
18 externa parkeringsplatser som arrenderas som alla är uthyrda till medlemmar i föreningen.
Föreningen är momsregistrerad.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniske förvaltaren (Upplands fastighetservice i Uppsala AB) för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning - Upplands Fastighetservice i Uppsala AB
- Trappstädning, gårdar och planteringar - Upplands Fastighetservice i Uppsala AB
- Drift och underhåll av hiss - Kone AB
- Drift och underhåll av trapphiss - Globus TT AB
- Borttransport av grovsopor, papper mm - Prezero Recycling AB
- Hushållssopor - Knivsta Kommun
- Elleverans - Skellefteå Kraft
- Drift värme - Vattenfall AB
- Vatten - Roslagsvatten AB
- Externa parkeringsplatser Knivstagruppen AB
- Nyckelhantering AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
- Skadedjursbekämpning Nomor AB
- Störningsjour - Safe security i Sverige AB
- Parkeringsvakt - Aimo park AB
- Parkeringsvakt - Parkia KB
- Mobilstationer - Net4Mobility HB

Utförda investeringar och underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Bygglov för inglasning av balkong	2022
Avtal om uthyrning av takyta till Net4Mobility HB	2022
Nio nya arrenderade parkeringsplatser färdigställda	2022
Ledningsrätt för dagvattenmagasin berörande Knivsta Ängby 1:132	2022
OVK besiktning	2021
Installation av övervakningskameror	2021
Brytskydd har disponerats	2021
Installation av infravärme på takterrassen	2021
Loftgångarna har målats av Moelven	2021
Avtal upprättats för arrende av p-platser	2021
Kommunikationsplattformen Boappa	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Underhåll

En värmepump har reparerats samt en vattenläcka har åtgärdats. Vidare har normalt löpande underhåll och mindre förbättringar utförts

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsens målsättning är alltså att bedriva förvaltningen så att hittillsvarande avgiftsnivåer kan behållas eller sänkas något i ett medellångt perspektiv.

Aktivitet och verksamhet

Inga gemensamma aktiviteter har anordnats.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 103 st. Av föreningens medlemslägenheter har 13 överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 145 och 142 vid dess slut.

Vid årets slut var 19 lägenheter upplåtna i andra hand.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Magda Konopczak	Ledamot	Ordförande
Robin Holmudd	Ledamot	Vice ordförande
Filip Petrini	Ledamot	
Morteza Moustaghni	Ledamot	
Sofia Knutsson	Ledamot	
Ulrik Schäfer	Ledamot	
Erica Brandberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för 3 ledamöter samt 1 suppleant.. Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening styrelseledamöter och/eller suppleanter.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Robert Hasslund, RSM Stockholm Auktoriserad revisor, ordinarie

Valberedning

Vid ordinarie stämma 2022 valdes Elma Sindradottir att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 28 april 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 1 024 511 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Upplysning vid negativt resultat

Avskrivningar under perioden uppgick till 1 225 060 kronor. Ökade lånekostnader till följd av stigande räntor samt ökade kostnader för el och värme har påverkat resultatet. De ökade kostnaderna kommer finansieras med en hyreshöjning på 25%.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts 7% under 2022. Planerad avgiftshöjning om 25% i mars 2023.

Lån

Föreningen har tre lån. Två lån hos Handelsbanken om 29 734 782 kronor, samt ett lån hos Swedbank om 13 834 994 kronor. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Då lånen omförhandlas till betydligt högre ränta när de löper ut beräknas räntekostnaden öka under 2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 725	2 609	2 382	2 593
Resultat efter finansiella poster	-1 025	-927	-1 257	-800
Soliditet (%)	64,5	65,1	65,3	65,6
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	13 688	13 711	13 740	13 772
Avgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	773	745	724	723
Sparande per kvm totalyta*	71	0	0	0
Räntekänslighet*	16	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta*	292	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavg per kvm bostadsyta

Föreningens totala Årsavgifter dividerat med bostadsytan.

Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad med avdrag för debiterad el-kostnad dividerat med totalytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	130 625 000	95 490	-47 196 783	-927 363	82 596 344
Disp av föreg års resultat	0	0	-927 363	927 363	0
Förändring under året	0	0	0	-1 024 511	-1 024 511
Belopp vid årets utgång	130 625 000	95 490	-48 124 146	-1 024 511	81 571 833

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-48 124 145
årets förlust	-1 024 511
	-49 148 656
behandlas så att i ny räkning överföres	-49 148 656
	-49 148 656

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 724 613	2 609 379
Övriga rörelseintäkter	3	206 088	166 560
Summa rörelseintäkter		2 930 701	2 775 939
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 357 272	-1 214 769
Driftskostnader	5	-560 782	-371 648
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-164 812	-199 121
Personalkostnader	7	-142 615	-125 061
Avskrivningar	8	-1 225 060	-1 225 060
Summa rörelsekostnader		-3 450 541	-3 135 659
Rörelseresultat		-519 840	-359 720
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-504 671	-567 643
Summa finansiella poster		-504 671	-567 643
Resultat efter finansiella poster		-1 024 511	-927 363
Årets resultat		-1 024 511	-927 363

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	124 999 247	126 224 307
Summa materiella anläggningstillgångar		124 999 247	126 224 307
Summa anläggningstillgångar		124 999 247	126 224 307
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		592 259	2 135
Övriga fordringar		78 816	34 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 773	27 581
Summa kortfristiga fordringar		711 848	64 254
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		704 451	569 080
Summa kassa och bank		704 451	569 080
Summa omsättningstillgångar		1 416 299	633 334
SUMMA TILLGÅNGAR		126 415 546	126 857 641



Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		130 625 000	130 625 000
Fond för yttre underhåll		95 490	95 490
Summa bundet eget kapital		130 720 490	130 720 490

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-48 124 145	-47 196 783
Årets resultat		-1 024 511	-927 363
Summa ansamlad förlust		-49 148 656	-48 124 146
Summa eget kapital		81 571 834	82 596 344

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 890 629	28 761 658
Summa långfristiga skulder		14 890 629	28 761 658

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	28 679 147	14 880 825
Leverantörsskulder		75 574	139 254
Övriga skulder		5 000	1 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 193 362	477 984
Summa kortfristiga skulder		29 953 083	15 499 639

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

126 415 546 126 857 641

Kassaflödesanalys

Not 2022-01-01 2021-01-01
 -2022-12-31 -2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -1 024 511 -927 363
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 225 060 1 225 060
Betald skatt -42 395 -58 885

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital 158 154 238 812**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar -590 124 -2 135
Förändring av kortfristiga fordringar -15 075 5 255
Förändring av leverantörsskulder -63 680 64 416
Förändring av kortfristiga skulder 718 803 718

Kassaflöde från den löpande verksamheten 208 078 307 066

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån -72 707 -91 674

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -72 707 -91 674

Årets kassaflöde 135 371 215 392

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 569 080 353 688

Likvida medel vid årets slut 704 451 569 080



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 K2.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader

100

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 461 659	2 371 883
Hyra p-platser	142 574	107 601
Tillägg el	120 380	129 895
	2 724 613	2 609 379

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	25 291	27 349
Övriga ersättningar och intäkter	91 228	20 965
Ersättning uthyrning 2:a hand	89 569	118 246
	206 088	166 560

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-97 272	-298 295
El	-478 500	-290 628
Värme	-264 121	-264 110
Vatten och avlopp	-314 031	-171 444
Sophämtning/renhållning	-203 348	-190 292
	-1 357 272	-1 214 769

Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Obl besiktning OVK, hiss	-5 319	-14 314
Hisservice	-29 332	-55 612
Övriga fastighetskostnader	-61 658	-78 274
Fastighetsförsäkring	-41 431	-39 699
F-skötsel	-199 490	-173 595
Snöröjning	-75 404	-7 426
Bredband	-4 416	-2 728
Hyra av Parkering	-121 892	0
Nyckelhantering	-21 821	0
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-19	0
	-560 782	-371 648

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-23 250	-14 999
Konsultarvoden	-13 650	-48 969
Fastighetsförvaltning	-115 164	-112 020
Möteskostnader	0	-1 830
Bankkostnader	-4 908	-13 543

Föreningsavgifter	-7 840	-7 760
	-164 812	-199 121

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	-115 000	-99 223
Sociala avgifter	-27 615	-25 838
	-142 615	-125 061

Not 8 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-1 225 060	-1 225 060
	-1 225 060	-1 225 060

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	130 512 017	130 512 017
Utgående anskaffningsvärde	130 512 017	130 512 017
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 287 710	-3 062 650
Årets avskrivningar enligt plan	-1 225 060	-1 225 060
Utgående avskrivning enligt plan	-5 512 770	-4 287 710
Planenligt restvärde vid årets slut	124 999 247	126 224 307
Taxeringsvärde		
Byggnad	54 000 000	0
Mark	8 800 000	6 800 000
	62 800 000	6 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	62 800 000	6 800 000
Lokaler	0	0
	62 800 000	6 800 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	124 999 247	126 224 307
	124 999 247	126 224 307



Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	1,980	2023-06-27	13 834 994	13 871 662
Stadshypotek	0,84	2024-06-30	14 890 629	14 890 629
Stadshypotek	3,544	2023-12-29	14 844 153	14 880 825
			43 569 776	43 643 116
Kortfristig del av långfristig skuld			28 679 147	14 880 825

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	44 000 000 44 000 000	44 000 000 44 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Underskrifter

Knivsta

Magda Konopczak
Ordförande

Filip Petrini

Robin Holmudd
Vice ordförande

Morteza Moustaghni

Sofia Knutsson

Ulrik Schäfer

Vår revisionsberättelse har lämnats

RSM Stockholm

Robert Hasslund
Auktoriserad revisor

