



(Avvikelse mellan bild och verklighet kan förekomma)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Söderterrassen

769631-9883

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens sjätte 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 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 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 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

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/fastighetsskatt

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. Fastighetsskatt för garage utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Allgranth Fastighets AB om teknisk förvaltning. Avtalet gäller till 2022.

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 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Installation av laddstolpar till alla parkeringsplatserna har påbörjats under året och färdigställts efter räkenskapsårets slut.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 300 000 kr (825 000 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 nio.

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

Planerad verksamhet för kommande år

Slutföra åtgärder av brister som noterats i slutbesiktningen 2020.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 78 (80).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 3 juni 2021 haft följande sammansättning:

Curt Gustavsson	Ledamot	Ordförande
Lena Asplund	Ledamot	
René Voigt	Ledamot	
Ferhat Kayhan	Ledamot	
Malin Hesselryd	Ledamot	
Sofia Jannati	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Veronica Hallberg och Jonathan Rosén som suppleant ur styrelsen.

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

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

BoRevision AB
Huvudansvarig Joakim Häll

Ordinarie

Jörgen Göteblad

Suppleant

Valberedning

Tomas Asplund
Mia Fast Karlström

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 augusti 2017.

Flerårsöversikt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-213	-199	-96	0
Årets bokförda avskrivningar, tkr	1 211	1 211	1 206	303
Resultat exkl avskrivningar tkr	968	1 012	1 110	303
Årets amorteringar tkr	- 300	-825	-1 000	-0
Årets likvidöverskott tkr	698	187	110	303

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 729	2 709	2 735	911
Resultat efter finansiella poster, tkr	-213	-199	-96	0
Soliditet, %	85,20	84,90	84,90	84,51
Årsavgift/m ² boarea kr	669	667	670	222
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	86 686	87 064	87 442	87 754
Lån per kvm boarea, kr	12 746	12 839	13 096	13 408
Genomsnittlig skuldränta, %	1,16	1,29	1,31	1,12
Fastighetens belåningsgrad, %	14,70	14,75	14,98	15,28

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	Upplåtelse-	Fond för	Balanserat	Årets
	insatser	avgifter	yttre	resultat	resultat
			underhåll		
Belopp vid årets ingång	170 134 000	68 616 000	128 280	-224 739	-198 565
Disposition av föregående års resultat:			96 210	-294 775	198 565
Årets resultat					-212 808
Belopp vid årets utgång	170 134 000	68 616 000	224 490	-519 514	-212 808

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-519 514
Årets resultat	-212 808
Totalt	-732 322

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	96 210
Balanseras i ny räkning	-828 532
Totalt	-732 322

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	2 758 918	2 709 234
Övriga rörelseintäkter		0	12 727
Summa rörelseintäkter m.m.		2 758 918	2 721 961
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 055 535	-955 880
Övriga externa kostnader	4	-119 875	-146 487
Personalkostnader	5	-112 364	-69 677
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 210 992	-1 210 992
Summa rörelsekostnader		-2 498 766	-2 383 036
Rörelseresultat		260 152	338 925
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		310	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-473 270	-537 509
Summa finansiella poster		-472 960	-537 490
Resultat efter finansiella poster		-212 808	-198 565
Resultat före skatt		-212 808	-198 565
Årets resultat		-212 808	-198 565

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	278 003 851	279 214 843
Summa materiella anläggningstillgångar		278 003 851	279 214 843
Summa anläggningstillgångar		278 003 851	279 214 843
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 044
Övriga fordringar	7	1 548 151	484 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	103 243	93 283
Summa kortfristiga fordringar		1 651 394	580 417
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	301 455
Summa kassa och bank		0	301 455
Summa omsättningstillgångar		1 651 394	881 872
SUMMA TILLGÅNGAR		279 655 245	280 096 715

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		238 750 000	238 750 000
Fond för yttre underhåll		224 490	128 280
Summa bundet eget kapital		238 974 490	238 878 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-519 514	-224 739
Årets resultat		-212 808	-198 565
Summa fritt eget kapital		-732 322	-423 304
Summa eget kapital		238 242 168	238 454 976
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 11	10 350 000	20 900 000
Summa långfristiga skulder		10 350 000	20 900 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	30 525 000	20 275 000
Leverantörsskulder		57 609	49 344
Skatteskulder		45 960	45 960
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	434 508	371 435
Summa kortfristiga skulder		31 063 077	20 741 739
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 655 245	280 096 715

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 145 326	2 140 222
Årsavgifter IT-kommunikation & TV	126 720	126 500
Årsavgifter varmvatten	28 405	32 047
Hysesintäkter garage	368 400	347 300
Övriga intäkter	89 877	63 165
Övriga fakturerade kostnader, ej moms	190	0
	2 758 918	2 709 234

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Uppvärmning	211 673	191 457
Fastighetsskötsel utöver avtal	47 125	34 771
Skötsel utemiljö	62 707	15 000
Städ enligt avtal	49 598	23 544
Entrémattor	8 997	9 734
Obligatoriska besiktningkostnader	4 900	4 353
Reparation/underhåll av gemensamma utrymmen	2 000	17 362
Reparation/underhåll av garage/p-platser	4 216	21 656
Reparation/underhåll av installationer	37 646	36 076
Fastighetsel	168 555	164 783
Vatten/avlopp	59 015	93 681
Renhållning	46 648	19 999
Teknisk förvaltning, grundavtal	93 146	141 876
Försäkringspremier	29 653	18 601
Fastighetsskatt	22 980	22 980
IT-kommunikation & TV	122 333	122 449
Väderprognosstyrning	39 295	17 557
Snöröjning och sandning	31 418	0
Bevakningskostnader	946	0
Reparation/underhåll av bostäder	12 684	0
	1 055 535	955 879

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	68 500	67 624
Förbrukningsmaterial	156	14 483
Förbrukningsinventarier	6 665	13 790
Revisionsarvode	22 125	28 000
IT-tjänster	1 990	1 990
Tillsynsavgifter	0	12 070
Övriga externa kostnader	980	8 530
Övriga förvaltningskostnader	19 459	0
	119 875	146 487

Not 5 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Styrelsearvoden	85 500	53 018
Arbetsgivaravgifter	26 864	16 659
Summa	112 364	69 677

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	281 935 686	281 935 686
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 935 686	281 935 686
Ingående avskrivningar	-2 720 843	-1 509 851
Årets avskrivningar	-1 210 992	-1 210 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 931 835	-2 720 843
Utgående redovisat värde	278 003 851	279 214 843
Taxeringsvärden byggnader	74 298 000	74 298 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	114 298 000	114 298 000
Bokfört värde byggnader	140 779 748	141 985 592
Bokfört värde mark	137 224 103	137 229 251
	278 003 851	279 214 843

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	22 980	20
Klientmedelskonto	1 525 171	484 070
	1 548 151	484 090

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen intäkt varmvatten	29 839	25 305
Förutbetalad fastighetsförsäkring	26 115	11 005
Förutbetalad IT-kommunikation & TV	20 401	20 334
Förutbetalad Serviceavtal	9 184	19 139
Förutbetalad teknisk förvaltning	7 703	12 500
Förutbetalad skötsel utemiljö	0	5 000
Förutbetalad KTC online	10 001	0
	103 243	93 283

Not 9 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amortering	300 000	200 000
Nästa års omförhandlade lån	30 225 000	20 075 000
Summa kortfristig del av föreningens lån	30 525 000	20 275 000
Summa långfristig del av föreningens lån	10 350 000	20 900 000
Summa skuld till kreditinstitut	40 875 000	41 175 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	1,13	2021-09-20	0	10 550 000
Nordea*	1,42	2022-09-19	10 450 000	10 550 000
Nordea	1,70	2023-09-18	10 450 000	10 550 000
Nordea	0,50	2021-09-20	0	9 525 000
Nordea	0,30	2022-09-23	9 525 000	0
Nordea	0,30	2022-09-23	10 450 000	0
			40 875 000	41 175 000
Kortfristig del			30 525 000	20 275 000

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån med villkorsändring 2022-09-19 och 2022-09-23 om sammanlagt 30 425 000 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år då fastighetens lån är långsiktiga.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	248 130	212 911
Uppvärmning	33 623	22 477
Fastighetsel	19 602	18 591
Vatten/avlopp	0	30 407
Revisionsarvode	22 000	20 000
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	75 067	37 297
Räntekostnader	14 681	19 304
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 448
Trädgård	17 292	0
Avfall	1 818	0
Snöröjning och sandning	2 295	0
	434 508	371 435

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	43 000 000 43 000 000	43 000 000 43 000 000

Bostadsrättsföreningen Söderterrassen

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Curt Gustavsson
Ordförande

Ferhat Kayhan

Lena Asplund

Malin Hesselryd

Rene Voigt

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

Joakim Häll

BoRevision AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2022 10:27

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 12.05.2022 09:38

DOCUMENT ID:

HJB9Y45L9

ENVELOPE ID:

rkVqYV98c-HJB9Y45L9

DOCUMENT NAME:

ÅR 2021 Brf Söderterrassen.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FERHAT KAYHAN ferhat.kayhan@hotmail.se	Signed Authenticated	16.05.2022 11:33 12.05.2022 12:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/03/1990) IP: 90.230.80.59
2. LENA ASPLUND lena@asplunds.org	Signed Authenticated	16.05.2022 14:08 16.05.2022 14:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/09/1957) IP: 90.230.80.89
3. MALIN HESSELRYD malin.hesselryd@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2022 14:21 16.05.2022 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/10/1983) IP: 81.225.81.7
4. RENE VOIGT rene.voigt@esatto.se	Signed Authenticated	16.05.2022 14:30 16.05.2022 14:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/01/1969) IP: 62.63.210.238
5. CURT GUSTAVSSON curt.gustavsson@soderterrassen.se	Signed Authenticated	16.05.2022 15:16 16.05.2022 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/01/1964) IP: 78.71.225.23
6. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	17.05.2022 10:27 17.05.2022 09:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/05/1986) IP: 213.88.193.76

* 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