

ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Travkusken

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.

- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
  Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.

- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.

- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.
Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.
Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.
Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.
Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.
Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.
Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.
Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.
Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.
Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.
Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.
Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.
Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.
Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.
Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.
Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.
Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.
Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.
Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.
Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Travkusken, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 juni 2021.

Föreningens fastighet
Föreningen äger fastigheten Sämjan 1 i Stockholm kommun med äganderätt.
Föreningen består av 115 bostadsrätter i tre flerfamiljshus.
Den totala boarean (BOA) är ca 8 820 kvm.
Föreningen har 80 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

16 st	1 rum och kök
22 st	2 rum och kök
43 st	3 rum och kök
34 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Förvaltning
Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning, avtalet löper till den 31 december 2025.

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel, fastighetsjour samt snöröjning, avtalet löper till den 30 september 2025.

Föreningen hade avtal med KEAB Gruppen AB gällande städning fram till den 30 september 2024. Från och med 1 oktober 2024 har föreningen avtal med Hemfrid gällande städning, avtalet löper till den 31 maj 2025. Ny upphandling är pågående.

Gemensamhetsanläggningar
Fastigheten är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende lokalgata med trottoarer, parkeringsplatser, trappa med barnvagnsramp, dagvattenbrunnar och gatubelysning tillsammans med grannfastigheten Sämjan 2. Andelstal är 50/100. Förvaltning sker genom delägarförvaltning.

Föreningen är också delaktig i gemensamhetsanläggning avseende sopsugsanläggning för hela Annedalsområdet. Andelstal är 10 900/274 700. Förvaltning sker genom Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Katilla Wong
	Sofie Norman
	Robin Zackrisson
	Linda Eriksson
	Carl-Fredrik Lindberg
Suppleanter	Patrik Kaneteg
	Glenn Edler Ardhammar
	Sandra Lundberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft nio (nio) protokollförda sammanträden.

Valberedning
Vid föreningsstämman valdes följande person in i valberedningen:
Magnus Levhorn och Maria Wall

Revisorer
Kungsbron Borevision AB med revisor Maria Sukhova och revisorsuppleant Joakim Häll.

Arvoden
Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter ska vara fyra basbelopp exkl. sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen och ett oförändrat valberedningsarvode (10% av ett prisbasbelopp att fördelas fritt inom sig). Ett prisbasbelopp motsvarar 57 300 kr år 2024.

Yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras enligt framtagen underhållsplan eller minst med ett belopp motsvarande 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och den registrerades av Bolagsverket den 16 maj 2016.

Underhållsplan
Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades februari 2025.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt
Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2017.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Styrelsen har under året genomfört flera åtgärder och aktiviteter för att förbättra boendemiljön och föreningens ekonomi. För att främja gemenskap och trivsel har två gemensamma städdagar arrangerats, där container för grovavfall beställdes vid båda tillfällen. Ett trädgårdsmingel anordnades på innergården för medlemmar intresserade av odling i växthus och pallkragar. Dessutom genomfördes ett glöggmingel i december.

För att täcka höjda kostnader i ett ansträngt ekonomiskt läge höjdes avgifterna för föreningens samtliga medlemmar med 15% från och med 1 januari 2024. Två befintliga bolån har lagts om och en extra amortering utöver ekonomisk plan om 1 000 000 kr har genomförts. Vidare har ett sparkonto med ränta öppnats hos Fastum för att stärka föreningens finansiella buffert. En förändring har också skett gällande fastighetsskötsel, då föreningen under året bytt städbolag till Hemfrid.

För att öka tryggheten i fastigheten har en hjärtstartare installerats i port 25, tillgänglig för boende vid akuta situationer.

En omfattande installation av dörrautomatik har genomförts. Samtliga dörrar mellan trapphus och garage samt till barnvagnsförråd och portar mot innergården har försettts med dörrautomatik.

Ytterligare garantiärenden och åtgärder från tidigare Efterbesiktning och Särskild besiktning (2022) har fortsatt och pågått löpande under hela året och är vid upprättande av denna årsredovisning fortfarande pågående. Garantiåtgärder som utförts under 2024 har bland annat inkluderat ytterligare läcktätning av sprickor i garage, radonåtgärder samt projektering av kommande arbeten på värmesystemet i undercentralen och på överordnat styrsystem.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet	**2024**	**2023**
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	180	181
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	31	17
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-31	-18
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	180	180

Under året har 20 (11) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	8 189	7 321	6 913	7 339
Resultat efter finansiella poster	-1 748	-2 212	-2 039	-709
Soliditet (%)	76,9	76,7	76,7	76,9
Årets resultat exkl avskrivningar	825	1 098	1 261	2 582
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	797	702	670	698
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 711	8 840	8 880	8 920
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 081	11 246	11 297	11 348
Sparande per kvm (kr/kvm)	87	77	128	234
Räntekänslighet (%)	13,9	16,0	16,8	16,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	155	196	192	162
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,8	81,1	85,4	83,7

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 (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar
Resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.
I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm(kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Belåningsgrad % av taxeringsvärde
Förenings totala fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust:

Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaderna. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Föreningen har ett underskott på 2 489 tkr medan avskrivningen på fastigheten motsvarar 3 310 tkr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	203 389 020	135 590 980	1 985 372	-5 946 999	-2 211 693	**332 806 680**
Disposition av föregående års resultat:			179 397	-2 391 090	2 211 693	**0**
Årets resultat					-1 748 434	**-1 748 434**
Belopp vid årets utgång	**203 389 020**	**135 590 980**	**2 164 769**	**-8 338 089**	**-1 748 434**	**331 058 246**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 338 089
årets förlust	-1 748 434
	-10 086 523
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	264 600
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-147 851
i ny räkning överföres	-10 203 272
	-10 086 523

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 189 094	7 321 374
Övriga rörelseintäkter	3	807 526	317 416
Summa rörelseintäkter		**8 996 621**	**7 638 790**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 675 713	-4 050 265
Övriga externa kostnader	5	-359 202	-390 081
Personalkostnader	6	-317 442	-337 771
Avskrivningar		-3 314 570	-3 309 667
Summa rörelsekostnader		**-7 666 927**	**-8 087 784**
Rörelseresultat		**1 329 694**	**-448 994**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 472	8 561
Räntekostnader		-3 100 599	-1 771 260
Summa finansiella poster		**-3 078 127**	**-1 762 699**
Resultat efter finansiella poster		**-1 748 434**	**-2 211 693**
Årets resultat		**-1 748 434**	**-2 211 693**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	426 853 954	429 262 818
Inventarier, verktyg och installationer	8	38 440	61 646
Pågående nyanläggningar	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**426 892 394**	**429 324 464**
Summa anläggningstillgångar		**426 892 394**	**429 324 464**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	313 434
Övriga fordringar	10	3 421 289	3 794 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	434 752	461 325
Summa kortfristiga fordringar		**3 856 041**	**4 568 928**
Summa omsättningstillgångar		**3 856 041**	**4 568 928**
SUMMA TILLGÅNGAR		**430 748 435**	**433 893 392**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		338 980 000	338 980 000
Fond för yttre underhåll		2 164 769	1 985 372
Summa bundet eget kapital		**341 144 769**	**340 965 372**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 338 089	-5 947 000
Årets resultat		-1 748 434	-2 211 693
Summa fritt eget kapital		**-10 086 523**	**-8 158 693**
Summa eget kapital		**331 058 246**	**332 806 679**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	27 050 000	50 000 000
Summa långfristiga skulder		**27 050 000**	**50 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	70 687 500	49 187 500
Förskott från kunder		3 000	1 500
Leverantörsskulder		511 933	373 009
Skatteskulder		152 000	152 000
Övriga skulder		85 843	290 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 199 913	1 081 706
Summa kortfristiga skulder		**72 640 189**	**51 086 713**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**430 748 435**	**433 893 392**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 748 434	-2 211 693
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 314 570	3 309 667
Förändring skatteskuld/fordran		0	12 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**1 566 136**	**1 109 974**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		313 534	32 682
Förändring av kortfristiga fordringar		361 872	-175 799
Förändring av leverantörsskulder		138 924	57 585
Förändring av kortfristiga skulder		-85 547	-7 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 294 919**	**1 017 050**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-882 500	171 981
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-882 500**	**171 981**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 450 000	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 450 000**	**-450 000**
Årets kassaflöde		**-37 581**	**739 031**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 406 269	2 667 238
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**3 368 688**	**3 406 269**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Byggnaderna skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Standardförbättringar	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	**2023**
Årsavgifter*	6 273 273	5 455 014
P-plats och garage	1 087 100	1 047 383
Intäkter avseende vatten	282 130	227 415
Intäkter avseende el	474 779	511 075
Laddstolpar el-bilar moms	45 122	59 424
Avgift andrahandsupplåtelse	11 938	19 067
Betalningspåminnelse	721	882
Övriga intäkter	14 031	1 114
	8 189 094	**7 321 374**

* I årsavgiften ingår gemensamt bostadsrättstillägg, ett antal tv-kanaler, bredband samt hemtelefoni.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	**2023**
Elprisstöd	0	317 416
Försäkringsersättningar	48 651	0
Övriga fakturerade kostnader	17 696	0
Ersättningar från leverantör	741 180	0
	807 527	**317 416**

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	324 321	333 360
Trädgårdsskötsel	60 274	56 438
Kostnader i samband med städdagar	234	3 163
Städkostnader	165 922	191 799
Trivselåtgärder	10 061	2 164
Snöröjning/sandning	113 904	168 320
Serviceavtal	4 731	1 577
Hisskostnader	185 261	174 065
Besiktningar	0	1 000
Radonmätning	0	1 300
Brandskyddsarbete	65 856	37 241
Hyra för garage/ parkering	10 752	10 500
Gemensamhetsanläggning	201 960	177 211
Reparationer	87 119	65 309
Serviceavtal	19 367	0
Planerat underhåll	147 851	85 203
El	858 372	1 422 550
Fjärrvärme	613 487	502 437
Vatten och avlopp	268 043	273 263
Avfallshantering	93 219	56 606
Försäkringskostnader	170 624	152 197
TV, bredband och telefoni	260 290	324 426
Förbrukningsinventarier	5 040	1 403
Förbrukningsmaterial	3 981	8 732
Myndighetskrav	1 410	0
Vidarefakturering	3 634	0
	3 675 713	**4 050 264**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	76 000	76 000
Datorkommunikation	15 048	15 048
Hemsida	409	356
Kontorsmaterial	3 909	3 690
Porto	8 085	10 780
Föreningsgemensamma kostnader	16 718	17 536
Revisionsarvode	22 500	32 000
Ekonomisk förvaltning	148 240	132 232
Bankkostnader	2 297	4 671
Juridisk konsultation	25 538	27 457

Underhållsplan	16 535	15 410
Externa tjänster, mätdata	3 991	30 359
Övriga poster	19 932	24 542
	359 202	**390 081**

Not 6 Personalkostnader

	2024	**2023**
Styrelsearvode	213 746	210 002
Arvode valberedning	5 732	5 251
Övriga löner	22 750	42 400
Sociala avgifter	75 214	80 118
	317 442	**337 771**

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden byggnad	323 439 435	323 267 454
Årets investering / omklassificering från pågående arbete	882 500	171 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	**324 321 935**	**323 439 435**
Ingående avskrivningar	-20 376 617	-17 090 156
Årets avskrivningar	-3 291 364	-3 286 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-23 667 981**	**-20 376 617**
Ingående anskaffningsvärden mark	126 200 000	126 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	**126 200 000**	**126 200 000**
Utgående redovisat värde	**426 853 954**	**429 262 818**
Taxeringsvärden byggnader	262 600 000	262 600 000
Taxeringsvärden mark	100 000 000	100 000 000
	362 600 000	**362 600 000**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	172 280	172 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**172 280**	**172 280**
Ingående avskrivningar	-110 634	-87 428
Årets avskrivningar	-23 206	-23 206
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-133 840**	**-110 634**
Utgående redovisat värde	**38 440**	**61 646**

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets början	0	429 953
Bidrag Naturvårdsverket	0	-171 981
Momslyft	0	-85 991
Omklassificering till byggnad	0	-171 981
Belopp vid årets slut	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	52 601	387 900
Avräkningskonto förvaltare	2 366 308	3 406 269
Fastum fastränteko nto	1 002 380	0
	3 421 289	**3 794 169**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	60 218	50 188
Brandskydd	11 584	11 160
TV, bredband och telefoni	49 656	83 899
Ekonomisk förvaltning	40 584	34 264
Samfällighetsavgifter	50 490	50 490
Upplupna intäkter för el och vatten	220 970	231 324
Övriga kostnader	1 250	0
	434 752	**461 325**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	4,63	2025-09-29	27 500 000	27 500 000
SEB			0	21 687 500
SEB	3,0	2025-09-28	20 237 500	0
SEB	0,66	2025-09-28	22 500 000	22 500 000
SEB			0	27 500 000
SEB	2,54	2026-09-28	27 500 000	0
			97 737 500	**99 187 500**
Kortfristig del av långfristig skuld			70 237 500	49 187 500

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 70 687 500 kr.
Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 70 237 500 kr
Planerad amortering kommande räkenskapsår: 450 000 kr

Föreningen har amorterat 1 000 000 kr extra utöver ekonomisk plan under 2024.

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	**110 000 000**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ränta	335 018	21 899
Upplupna styrelsearvoden	80 500	80 500
Beräknade upplupna sociala avgifter	25 290	25 290
Beräknat arvode för revision	27 368	27 368
El	92 279	119 993
Fjärrvärme	105 923	89 377
Avfallskostnader	4 891	2 897
Vatten och avlopp	58 618	46 308
Snöröjning	0	41 574
Städning	7 256	0
Installation laddstolpar	0	12 356
Förutbetalda avgifter och hyror	462 770	614 144
	1 199 913	**1 081 706**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Katilla Wong
Ordförande

Sofie Norman

Linda Eriksson

Robin Zackrisson

Carl-Fredrik Lindberg

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

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Travkusken.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-14 13:23:19

Dokumentet är undertecknat av:

CARL-FREDRIK LINDBERG (19661013XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-14 12:00:12
Linda Eriksson (19890103XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-11 09:17:29
KATILLA RUNEFELT WONG (19890613XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-11 12:13:53
MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor	2025-04-14 13:23:19
Sofie Norman (19960104XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-13 16:19:12
ROBIN ZACKRISSON (19811015XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-14 10:58:49

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Travkusken.pdf (1683841 byte)

2CC57808024BA23795C754844D63F25D0EEDF95B18C4C7ACFCA5F9B3276446D5D862ACA88C2A0EF104DE
CEE228E85097D2A51CD98E3F24799DA58CFF3647051B

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Travkusken, org.nr. 769617–7521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Travkusken för räkenskapsåret 20240101–20241231.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Travkusken för räkenskapsåret 20240101–20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-14 13:23:59

Dokumentet är undertecknat av:

MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor — 2025-04-14 13:23:59

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (107869 byte)

22365E2E79D86034AAC614CD1D04FF5F1FC549CB95288FE93A09823C0DB82CE0DF8D1D82427918F63735
1B5F3AC44DB594288C54145C059D1D14F6071780DEC2

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support