

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Träffas i Årstahusen

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 Bostadsrättsförening Träffas i Årstahusen, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 4 maj 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 28 maj 2016.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 maj 2016 och registrerade stadgeändringar under extrastämma 24 oktober 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Skyttevärdet 3 i Stockholm kommun.

Byggnaden består av ett flerbostadshus med 78 bostadsrätter och en gemensamhetslokal. Den totala boarean (BOA) är ca 4 553 kvm och lokalarean (LOA) är ca 37 kvm. Föreningen har 34 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kök
31 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
<u>16 st</u>	4 rum och kök
78 st	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Stockholm Skyttevärdet 4 och Stockholm Skyttevärdet 5. Stockholm Skyttevärdet GA:1 avseende garage, Stockholm Skyttevärdet GA:2 avseende gård inkl. sophertering och Stockholm Skyttevärdet GA:3 avseende tvättstuga. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andel är 78/234.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Alova Fastighetsteknik AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Totte Hallstedt	Ordförande
	Julia Andreasson	
	Anna Rosén	
	Lisa Vahlberg	
	Eric Brunnstedt	

Suppleant Karolina Smirnova

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 (12) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman lämnades beslutet av val av valberedning till styrelsen.

Revisorer

Huvudansvarig	Urban Johansson	Auktoriserad revisor, WeAudit Sweden AB
---------------	-----------------	---

Arvoden

Vid ordinarie föreningsstämma beslutades det att arvode ska utgå med två prisbasbelopp, exklusive sociala avgifter till styrelsen.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som började gälla från 2022. Underhållsplanen skall uppdateras till nästkommande år.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och registrerades av Bolagsverket den 16 juli 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheter är efter värdeåret 2018 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större underhållsarbeten genomförts vilket är i enlighet med gällande planer.

De problem som föreningens har i flera lägenheter med imma på insidan av det yttre glasets i fönster och balkongdörrar förbereds till en juridisk process. I arbetet har Fastighetsägarnas jurist engagerats och underlag inför fortsatt process pågår sedan 2024 3 kv. Syftet är att IKANO ska korrigera och kompensera för den bristande funktionen.

Dialog har inletts med ALOVA som har teknisk förvaltning avseende konkurrensutsättning och översyn av avtal. Detta bla för att hantera gemensamma anläggningar. Målbild var och är att ha nya avtal för fastigheten och även gemensamma anläggningar under 2025 2-3 kv.

En extra stämma har genomförts för att korrigera föreningens stadgar relativt lagstiftning. Det finns i arbetet med stadgar ett kvarvarande behov av ytterligare se över dessa och avlägsna de delar som refererar till IKANO medverkan eftersom dessa inte är relevanta längre.

Under året har ett lån omsatts och de av marknaden beroende räntekostnaderna har hanterats inom ram för den redan genomförda avgiftshöjningen. För närvarande uppfattas även att lån som omsatts under 2025 kan hanteras utan vidare avgiftshöjning.

En översyn av byggnadens avskrivningsplan har skett efter påpekande från föreningens revisor. En ändrad bedömning har därefter gjorts av planen tillsammans med redovisningskunnig person hos vår ekonomiska förvaltare. Detta för att bättre spegla den bedömda livslängden och fördelningen av väsentliga komponenter i byggnaden. Den nya planen har godkänts av styrelsen och får till följd att årets avskrivningar ökar med ca 900 TSEK.

Årsavgiften höjdes med 30% från 2024-01-01 och inga höjningar planeras in nästa år.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	121	121
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-14</u>	<u>-8</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	117	121

Under året har 8 (6) bostadsrätter överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis. Prisbasbeloppet år 2024 är 57 300 kr (år 2023 52 500 kr).

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	5 075	4 066	3 867	3 834
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 878	-2 638	-2 222	-2 187
Soliditet, %	82,4	82,3	82,5	82,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	950	730	693	696
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 238	14 714	14 768	15 039
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 353	14 833	14 888	15 162
Sparande per kvm (kr/kvm)	117	254	295	290
Räntekänslighet (%)	15,1	20,3	21,5	21,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	180	155	157	135
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,0	80,2	82,7	84,5

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 individuell mätdata avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt Bokföringsnämndens allmänna råd 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

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 dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Men en stor förklaring till årets förlust är att räntekostnaderna har ökat med mer än det dubbla under året i takt med låneförfall. Föreningen redovisar att ett negativt kassaflöde under året vilket beror på till största delen av en extra amortering på ca 303 tkr. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde, på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	331 010 000	502 079	-9 545 764	-2 922 538	319 043 777
Disposition av föregående års resultat:		-4 918	-2 917 620	2 922 538	0
Årets resultat				-3 877 709	-3 877 709
Belopp vid årets utgång	331 010 000	497 161	-12 463 384	-3 877 709	315 166 068

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 463 383
årets förlust	-3 877 710
	-16 341 093

behandlas så att

till reservfond avsättes

i ny räkning överföres

276 000
-16 617 093
-16 341 093

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 074 678	4 065 666
Övriga rörelseintäkter	3	56 176	190 946
Summa rörelseintäkter		5 130 854	4 256 612
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 881 351	-1 855 693
Planerat underhåll		0	-284 918
Övriga externa kostnader	5	-300 885	-237 121
Personalkostnader	6	-150 607	-137 961
Avskrivningar		-4 413 192	-3 518 316
Summa rörelsekostnader		-6 746 035	-6 034 009
Rörelseresultat		-1 615 181	-1 777 397
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 391	9 104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 270 920	-1 154 245
Summa finansiella poster		-2 262 529	-1 145 141
Resultat efter finansiella poster		-3 877 710	-2 922 538
Årets resultat		-3 877 710	-2 922 538

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	379 622 464	384 014 700
Inventarier, verktyg och installationer	8	10 261	31 217
Summa materiella anläggningstillgångar		379 632 725	384 045 917
Summa anläggningstillgångar		379 632 725	384 045 917
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 205	-6 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	205 002	-37 453
Avräkningskonto förvaltare		2 472 267	3 496 310
Övriga fordringar	10	62 190	48 690
Summa kortfristiga fordringar		2 744 664	3 500 763
Summa omsättningstillgångar		2 744 664	3 500 763
SUMMA TILLGÅNGAR		382 377 389	387 546 680

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		331 010 000	331 010 000
Fond för yttre underhåll		497 161	502 079
Summa bundet eget kapital		331 507 161	331 512 079
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 463 383	-9 545 764
Årets resultat		-3 877 710	-2 922 538
Summa fritt eget kapital		-16 341 093	-12 468 302
Summa eget kapital		315 166 068	319 043 777
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	46 350 125	32 003 750
Summa långfristiga skulder		46 350 125	32 003 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	19 001 125	35 532 750
Leverantörsskulder		649 098	228 885
Skatteskulder		96 040	96 040
Övriga skulder		64	1 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 114 869	640 475
Summa kortfristiga skulder		20 861 196	36 499 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		382 377 389	387 546 680

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 877 710	-2 922 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 413 192	3 518 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		535 482	595 778
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar exkl. avräkningskonto		42 886	-8 170
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av lån		582 839	380 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 161 207	967 833
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-2 185 250	-247 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 185 250	-247 000
Årets kassaflöde		-1 024 043	720 833
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 496 310	2 775 477
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 472 267	3 496 310

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll, enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 januari 2019.

Som framgår av förvaltningsberättelsen har en ny avskrivningsplan tagits fram till bokslutet 2024 där styrelsen gjort en ändrad bedömning av fördelningen av väsentliga komponenter i byggnaden. I något fall har även den bedömda ekonomiska livslängden för enskild komponent uppdaterats.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stomkompletteringar (garage GA:1)	120 år
El	50 år
Fasad	30 år
Fönster	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	30 år
Transport (hiss)	30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 324 484	3 325 494
Hyror garage	540 000	569 600
TV och bredband	109 502	109 502
Elavgifter	28 000	30 000
Avgift andrahandsupplåtelse	10 028	5 250
Gemensamhetslokal	9 300	13 500
Övriga intäkter	53 364	12 320
	5 074 678	4 065 666

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Återvunna avgifts- och hyresintäkter	0	52 220
Försäkringsersättningar	33 874	138 726
Övriga fakturerade kostnader	22 302	0
	56 176	190 946

År 2022 ingick gemensamhetslokal med 23 900 kr som nu är flyttat till nettoomsättning.

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	126 174	121 415
Trädgårdsskötsel	50 605	49 032
Städkostnader	76 528	77 190
Hyra av entrémattor	15 138	18 121
Snöröjning/sandning	65 584	85 171
Hisservice/besiktning	35 143	21 559
Portar	6 523	19 017
Systematiskt brandskyddsarbete	23 387	17 152
Besiktningkostnader	36 000	0
Gemensamhetsanläggning	65 940	42 579
Material att vidarefakturera	9 480	0
Reparationer	147 418	329 108
Hissreparationer	57 536	51 529
Trädgård och utemiljö	10 823	19 941
Fastighetsel	197 877	148 684
Uppvärmning	430 671	405 678
Vatten och avlopp	198 568	158 857
Avfallshantering	166 745	113 293
Försäkringskostnader	36 154	33 699
TV och bredband	122 712	118 848
Förbrukningsinventarier	-2 249	7 548
Förbrukningsmaterial	4 594	12 874

1 881 351 **1 851 295**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	48 020	48 020
Datorkommunikation	0	14 302
Hemsida	17 326	5 921
Föreningsgemensamma kostnader	14 994	26 556
Revisionsarvode	22 563	17 250
Ekonomisk förvaltning	106 696	93 500
Bankkostnader	860	920
Juridisk konsultation	54 251	0
Underhållsplan	14 555	13 565
Medlems-/föreningsavgifter	5 681	5 730
Övriga poster	15 939	11 358
	300 885	237 122

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	114 600	105 000
Sociala avgifter	36 007	32 961
	150 607	137 961

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	259 704 934	259 704 934
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	259 704 934	259 704 934
Ingående avskrivningar	-17 486 800	-13 989 440
Årets avskrivningar	-4 392 236	-3 497 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 879 036	-17 486 800
Ingående värde mark	141 796 566	141 796 566
Utgående redovisat värde mark	141 796 566	141 796 566
Utgående redovisat värde	379 622 464	384 014 700
Taxeringsvärden byggnader	162 802 000	162 802 000
Taxeringsvärden mark	57 000 000	57 000 000
	219 802 000	219 802 000
Taxeringsvärden uppdelade på bostäder	215 000 000	215 000 000
Taxeringsvärden uppdelade på lokaler	4 802 000	4 802 000
	219 802 000	219 802 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 781	104 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 781	104 781
Ingående avskrivningar	-73 564	-52 608
Årets avskrivningar	-20 956	-20 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 520	-73 564
Utgående redovisat värde	10 261	31 217

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	36 598	32 827
Hissreparationer	8 125	0
Ekonomisk förvaltning	25 251	24 125
Kabel-tv	31 145	30 678
Förskottsbet hyra/ avg, ej moms	103 883	0
	205 002	87 630

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	440	48 690
Låneavräkning	61 750	0
	62 190	48 690

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	0,93	2025-01-28	16 842 875	16 842 875
SEB	3,74	2027-01-28	15 222 625	15 407 875
SEB	3,4	2028-01-28	17 642 875	17 642 875
SEB	3,6	2026-01-28	15 642 875	17 642 875
			65 351 250	67 536 500
Kortfristig del av lån			19 001 125	15 654 875

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

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 16 842 845 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	449 234	13 042
Styrelsearvoden	149 660	130 560
Sociala avgifter	46 992	40 991
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	16 256	7 849
Fjärrvärme	55 866	61 677
Avfallskostnader	9 209	5 560
Sopsugsanläggning	9 325	61 975
Vatten och avlopp	32 617	26 134
Snöröjning	9 960	27 690
Porttelefoner	5 205	2 455
Gemensamhetsanläggningar	0	60 000
Förutbetalda avgifter och hyror	211 662	327 534
Periodiserad hyra/ avg, ej moms	103 883	0
	1 114 869	780 467

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	70 572 000	70 572 000
	70 572 000	70 572 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Torsten Hallstedt
Ordförande

Julia Andreasson

Anna Rosén

Lisa Vahlberg

Eric Brunnstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats
WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Träffas_i_Årstahusen.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-29 10:09:43

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNA MALIN CHRISTINA ROSÉN (19970428XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-23 13:43:01
 ERIC BRUNNSTEDT (19680824XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-24 08:48:03
 JULIA ANDREASSON (19860504XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-28 10:11:38
 LISA VAHLBERG (19861022XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-26 17:59:24
 Torsten Hallstedt (19610909XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-23 15:56:07
 URBAN JOHANSSON (19760525XXXX) Revisor	2025-05-29 10:09:42



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Träffas_i_Årstahusen.pdf (966803 byte)

CFCB251A63E0BFA1F397A23529F1DF4F9482332D577F64E42D36245F2BB5EC0D5EB6F83D0C47B48E83FC
946F1FCA2AD78ED8084DCF16B5A0191983B297F46CAA

<https://esign.summera.support/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Träffas i Årstahusen

Org.nr 769632-3232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Träffas i Årstahusen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-02 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Träffas i Årstahuset för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den som framgår av vår digitala signatur

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-29 10:15:52

Dokumentet är undertecknat av:

 URBAN JOHANSSON (19760525XXXX) Revisor

2025-05-29 10:15:52



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (340363 byte)

66530619C083B70D40BCBF682EF06E80D1CDA91F9F65F31CBF38B768730500D67FECAA6E8DDAB2094969
FC85E4E4A8052E5B834D9052F75DB9ABB1FF2B91A07F

<https://esign.summera.support/verify>

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

