



Årsredovisning 2023



Brf Träffas i Årstahusen

Org nr 769632-3232

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs 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 Bostadsrättsföreningen Träffas i Årstahusen, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Skyttevärrnet 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 Skyttevärrnet 4 och Stockholm Skyttevärrnet 5. Stockholm Skyttevärrnet GA:1 avseende garage, Stockholm Skyttevärrnet GA:2 avseende gård inkl. sophantering och Stockholm Skyttevärrnet 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 16 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Alexander Jonsson	Ordförande
	Ellinor Puerto	
	Tobias Friedrich	
	Julia Andreasson	
	Olivia Torstensson	
Suppleant	Totte Hallstedt	

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

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Cigdem Bahar Zilan Günes
Emil Gustafsson

Revisorer

Ordinarie	Clas Niklasson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton
Suppleant	Ida Irevall	Revisorsassistent

Arvoden

Vid ordinarie föreningsstämma beslutades det att arvode ska utgå med två prisbasbelopp, exklusive sociala avgifter till styrelsen för perioden fram till ordinarie stämma 2024. 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.

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

Föreningen har under året genomfört allmänna underhållsaktiviteter och preventivt arbete på fastigheterna. Under sensommaren målades hissarna om på tre våningsplan.

Styrelsen beslutade i november att byta underhållsleverantör av hissarna från Schindler till S:t Eriks Hiss, något som kommer att ge betydande besparingar för föreningen.

Föreningen har ersatt fönstret i föreningslokalen och passade på att uppgradera denna till en bättre isolerande modell. Vi genomförde även en stamspolning för att hålla rent i stammar och fick en indikation på att dessa är i gott skick. Vi har rensat garaget från kvarlämnade cyklar tillsammans med grannföreningarna för att göra mer plats.

Styrelsen valde under november att försöka genomföra en formell förhandling med Stockholm Exergi gällande annonsering av kraftigt höjd värmekostnad under 2024. Ärendet är nu inlämnat till Fjärrvärmenämnden dit parterna nu vänder sig för förlikning eller avdömning. Tills avgörande är klart kommer föreningen att ha samma värmekostnader som tidigare.

Styrelsen har jobbat tillsammans med styrelserna till grannföreningarna för att ta fram förslag till vidare utsmyckning av gemensamma utrymmen på baksidan av husen – konkreta förslag utformades under slutet av 2023 och kommer att meddelas under 2024.

Styrelsen var under slutet av 2023 tvungna att fatta beslut om en ökning av avgifterna. Detta då två av föreningens fyra lån går ut i januari 2024, med ökande räntekostnader som följd. Ränteprognosen blev under slutet av 2023 bättre, och styrelsen kommer under 2024 att utvärdera avgifterna efter hur den reella räntan på lånen blir.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	121	121
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9	20
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-8	-21
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	121	120

Under året har 6 (14) bostadsrätter överlåtits.

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	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 066	3 867	3 834	3 950
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 923	-2 280	-2 187	-2 408
Soliditet, %	82,3	82,5	82,3	82,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	754	711	713	735
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 714	14 768	15 039	15 267
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 833	14 888	15 162	15 392
Sparande per kvm (kr/kvm)	192	282	290	240
Räntekänslighet (%)	19,7	20,9	21,2	20,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	155	157	135	133
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,7	83,1	84,9	84,7

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 tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), 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	423 242	-7 186 956	-2 279 971	321 966 315
Disposition av föregående års resultat:		78 837	-2 358 808	2 279 971	0
Årets resultat				-2 922 538	-2 922 538
Belopp vid årets utgång	331 010 000	502 079	-9 545 764	-2 922 538	319 043 777



Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 545 764
årets förlust	-2 922 538
	-12 468 302

behandlas så att

ianspråkats av fond för yttre underhåll	-284 918
---	----------

reservering fond för yttre underhåll	280 000
--------------------------------------	---------

i ny räkning överföres	-12 463 384
------------------------	-------------

	-12 468 302
--	--------------------

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



Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 065 666	3 866 751
Övriga rörelseintäkter	3	190 946	29 748
Summa rörelseintäkter		4 256 612	3 896 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 140 611	-1 562 213
Administrationskostnader	5	-237 121	-235 677
Arvoden och ersättningar	6	-137 961	-159 570
Avskrivningar		-3 518 316	-3 518 316
Summa rörelsekostnader		-6 034 009	-5 475 776
Rörelseresultat		-1 777 397	-1 579 277
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 104	5 766
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 154 245	-706 460
Summa finansiella poster		-1 145 141	-700 694
Resultat efter finansiella poster		-2 922 538	-2 279 971
Årets resultat		-2 922 538	-2 279 971

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	384 014 700	387 512 060
Inventarier, verktyg och installationer	8	31 217	52 173
Summa materiella anläggningstillgångar		384 045 917	387 564 233
Summa anläggningstillgångar		384 045 917	387 564 233
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	95 755	87 949
Avräkningskonto förvaltare		3 496 310	2 775 477
Övriga fordringar	10	48 690	48 325
Summa kortfristiga fordringar		3 640 755	2 911 751
Summa omsättningstillgångar		3 640 755	2 911 751
SUMMA TILLGÅNGAR		387 686 672	390 475 984

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

331 010 000

331 010 000

Fond för yttre underhåll

502 079

423 242

Summa bundet eget kapital

331 512 079

331 433 242

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 545 764

-7 186 956

Årets resultat

-2 922 538

-2 279 971

Summa fritt eget kapital

-12 468 302

-9 466 927

Summa eget kapital

319 043 777

321 966 315

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

32 003 750

52 128 625

Summa långfristiga skulder

32 003 750

52 128 625

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

35 532 750

15 654 875

Leverantörsskulder

228 885

90 968

Skatteskulder

96 040

96 300

Övriga skulder

1 003

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

780 467

538 901

Summa kortfristiga skulder

36 639 145

16 381 044

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

387 686 672

390 475 984

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 922 538	-2 279 971
Justerings poster för poster som inte ingår i kassaflödet	3 518 316	3 518 316

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

595 778 1 238 345

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar exkl. avräkningskonto	-8 170	-33 405
Förändring av kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av lån	380 225	41 733

Kassaflöde från den löpande verksamheten

967 833 1 246 673

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskulder	-247 000	-1 247 000
---------------------------	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-247 000 -1 247 000

Årets kassaflöde

720 833 -327

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 775 477	2 775 804
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 496 310 2 775 477



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 (BFAR 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.

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

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 325 494	3 156 579
Hyrer garage	569 600	582 347
TV och bredband	109 502	81 159
Elavgifter	30 000	32 000
Outhyrda garage och p-platser	0	-15 600
Avgift andrahandsupplåtelse	5 250	6 207
Gemensamhetslokal	13 500	23 900
Övriga intäkter	12 320	159
	4 065 666	3 866 751

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Återvunna avgifts- och hyresintäkter	52 220	29 748
Försäkringsersättningar	138 726	0
	190 946	29 748

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

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	121 415	103 253
Trädgårdsskötsel	49 032	45 233
Kostnader i samband med städdagar	285	0
Städkostnader	76 904	66 440
Hyra av entrémattor	18 121	13 720
Snöröjning/sandning	85 171	52 861
Hisservice/besiktning	21 559	19 348
Portar	19 017	1 707
Systematiskt brandskyddsarbete	17 152	16 146
Gemensamhetsanläggning	42 579	98 104
Reparationer	329 108	61 342
Hissreparationer	51 529	30 352
Trädgård och utemiljö	19 941	14 136
Planerat underhåll	284 918	57 753
Fastighetsel	148 684	219 745
Uppvärmning	405 678	371 074
Vatten och avlopp	158 857	129 025
Avfallshantering	113 293	108 813
Försäkringskostnader	33 699	32 325
TV och bredband	118 848	100 622
Förbrukningsinventarier	11 946	19 386
Förbrukningsmaterial	12 875	828
	2 140 611	1 562 213

Not 5 Administrationskostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	48 020	48 020
Datorkommunikation	14 302	6 997
Hemsida	5 921	4 905
Föreningsgemensamma kostnader	26 556	14 994
Revisionsarvode	17 250	18 563
Ekonomisk förvaltning	93 500	91 252
Bankkostnader	920	980
Underhållsplan	13 565	45 940
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	0
Övriga poster	11 358	4 026
	237 122	235 677

Not 6 Arvoden och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvode	105 000	121 420
Sociala avgifter	32 961	38 150
	137 961	159 570

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	259 704 934	259 704 934
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	259 704 934	259 704 934
Ingående avskrivningar	-13 989 440	-10 492 080
Årets avskrivningar	-3 497 360	-3 497 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 486 800	-13 989 440
Ingående värde mark	141 796 566	141 796 566
Utgående redovisat värde mark	141 796 566	141 796 566
Utgående redovisat värde	384 014 700	387 512 060
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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 781	104 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 781	104 781
Ingående avskrivningar	-52 608	-31 652
Årets avskrivningar	-20 956	-20 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 564	-52 608
Utgående redovisat värde	31 217	52 173

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	32 827	30 715
Ekonomisk förvaltning	24 125	23 375
TV och bredband	30 678	29 693
Hissar	8 125	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	4 167
	95 755	87 950

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	48 690	48 325
	48 690	48 325

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	0,93	2025-01-28	16 842 875	16 842 875
SEB	3,74	2027-01-28	15 407 875	15 654 875
SEB	0,92	2024-01-28	17 642 875	17 642 875
SEB	1,63	2024-01-28	17 642 875	17 642 875
			67 536 500	67 783 500
Kortfristig del av lån			-35 532 750	-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: 35 285 750 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 247 000 kr varav 0 kr ingår i lån som förfaller

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	13 042	9 394
Styrelsearvoden	130 560	64 200
Sociala avgifter	40 991	20 170
Revision	15 000	14 000
Fastighetsel	7 849	30 597
Fjärrvärme	61 677	75 823
Avfallskostnader	5 560	6 462
Sopsugsanläggning	61 975	0
Vatten och avlopp	26 134	23 559
Snöröjning	27 690	6 475
Porttelefoner	2 455	5 001
Gemensamhetsanläggningar	60 000	71 843
Reparation	0	15 326
Förutbetalda avgifter och hyror	327 534	196 051
	780 467	538 901

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	70 572 000	70 572 000
	70 572 000	70 572 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Alexander Jonsson
Ordförande

Olivia Torstensson

Ellinor Puerto

Tobias Friedrich

Julia Andreasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514876479

Dokument

1467 Brf Träffas i Årstahusen 230101-231231 ÅR 240325
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2024-04-10 13:50:16 CEST (+0200) av Reduca
eSign (Re)
Färdigställt 2024-04-11 08:37:48 CEST (+0200)

Initierare

Reduca eSign (Re)
reduca-esign@reduca.se

Signerare

Alexander Jonsson (AJ)
alex.jonsson@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Alexander Jonsson"
Signerade 2024-04-11 07:27:16 CEST (+0200)

Ellinor Puerto (EP)
elinorpuerto@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELLINOR PUERTO"
Signerade 2024-04-11 07:22:50 CEST (+0200)

Julia Andreasson (JA)
julia.k.andreasson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JULIA ANDREASSON"
Signerade 2024-04-10 13:59:45 CEST (+0200)

Olivia Torstensson (OT)
oliviatorstensson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Olivia Linnéa Maria Torstensson"
Signerade 2024-04-11 08:37:48 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514876479

Tobias Friedrich (TF)
tobias79.friedrich@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOBIAS FRIEDRICH"
Signerade 2024-04-11 07:44:05 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 08:15

SENT BY OWNER:

Clas Niklasson • 02.05.2024 08:14

DOCUMENT ID:

HkxBNJ3xM0

ENVELOPE ID:

HJN4khlfc-HkxBNJ3xM0

DOCUMENT NAME:

Årsredovisningen signerad av styrelsen.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS NIKLASSON	 Signed	02.05.2024 08:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14)
clas.niklasson@se.gt.com	Authenticated	02.05.2024 08:15	Low	IP: 194.14.78.10

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Träffas i Årstahusen

Org.nr. 769632 - 3232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Träffas i Årstahusen för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Träffas i Årstahusens finansiella ställning per den 31 december 2023 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*. 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsbevis, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Träffas i Årstahuset för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsförening Träffas i Årstahuset 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 08:16

SENT BY OWNER:

Clas Niklasson • 02.05.2024 08:04

DOCUMENT ID:

SkLeailzR

ENVELOPE ID:

rJrgpogMA-SkLeailzR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Träffas i Årstahusen 2023-01-01-2023-12-31.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS NIKLASSON	 Signed	02.05.2024 08:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14)
clas.niklasson@se.gt.com	Authenticated	02.05.2024 08:16	Low	IP: 194.14.78.10

* 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