

# 2023

## Årsredovisning

# Brf Träslöjden



# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

*Intäkterna* i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

*Kostnaderna* i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

*Avskrivningar* - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

*Ränteintäkter och räntekostnader* visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

*Tillgångarna* i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

*Eget kapital* består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

*Skulder* som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

# Årsredovisning

för

## Brf Träslöjden

769610-7643

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Träslöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning, lokaler och mark

Föreningen registrerades den 15 november 2007. Föreningen äger fastigheten Träslöjden 2 i Sofia församling i Stockholm med adresser Midskeppsgatan 10, 12 och 16 och förvaltar byggnaden på denna fastighet.

Byggnationen påbörjades i oktober 2008 och inflyttning skedde från december 2009 till mars 2010.

Föreningens 69 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Bostadsrättslägenheterna har en sammanlagd yta av 4 898 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

14 st	1 rum och kök
21 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
23 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök
5 st	6 rum och kök

I föreningen finns även två hyreslokaler med en sammanlagd yta av 557 kvm. Den större lokalen om 504 kvm hyrs av Norlandia Förskolor AB och den mindre lokalen om 53 kvm av Nyberg Träna och Klipp Din Hund.

Total yta 5 455 kvm.

Föreningens mark innehas med tomträtt.

#### Försäkring

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg, styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel har skötts av FT Drift AB.

## **Fastighetens tekniska status och underhåll**

Bostadsrättsföreningens underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov under de kommande 30 åren uppdaterades under 2023. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd, men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål. Enligt gällande underhållsplan planeras periodiskt underhåll för perioden 2024-2030 på ca 2 030 000 kronor. Genomgång av underhållsplanen i förhållande till faktiskt behov görs regelbundet, varför förändringar i förhållande till planen komma att göras.

Avsättning till yttre fond uppgår till 769 581 kr/år och är baserad på den framtagna underhållsplanen.

Under räkenskapsåret har föreningen utfört löpande underhåll till en kostnad av 534 913 kronor samt periodiskt underhåll enligt underhållsplanen för 2 870 244 kronor. Det periodiska underhållet har belastat fond för yttre underhåll.

## **Tomträttsavtal**

Föreningen har ett tomträttsavtal med Stockholms stad som löper till och med 2069-11-30 med en fast årlig tomträttsavgäld om 888 200 kronor till och med 2029-01-01.

## **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus uppgår till 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften uppgick till 244 911 kronor under 2023. Ingen inkomstskatt utgår för föreningen.

## **Månadsavgiften**

Månadsavgiften höjdes med 15 procent fr o m 1 januari 2023.

Från 1 januari 2024 genomfördes ytterligare en höjning av månadsavgiften om 18 procent.

## **Väsentliga händelser under året**

Ekonomiska föreningar ska i förvaltningsberättelsen lämna upplysningar om väsentliga verksamheten som har inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut enligt 6 kap. 1§ andra stycket, Årsredovisningslagen (1995:1554).

Bostadsrättsföreningen identifierade under år 2019 väsentliga fel och brister i brandskyddet. Bristerna reklamerades som ett fel i entreprenaden för vilket Botrygg Bygg AB ansvarar. Föreningen slutförde under 2022 en analys av bristernas omfattning och tog fram en projektplan för genomförande av brandskyddsåtgärder för fastigheten. Föreningen påbörjade nödvändiga brandskyddsåtgärder under hösten 2022 och dessa slutfördes under 2023. Föreningen anlidade Brandskyddslaget AB för att identifiera och dokumentera dessa fel samt för att kvalitetssäkra åtgärderna. Föreningen anlidade FT Drift AB som huvudentreprenör för att utföra brandskyddsåtgärderna i fastigheten. Kostnaden för brandskyddsåtgärderna uppgick till 2 409 418 kronor. Föreningen krävde ersättning från Botrygg Bygg AB för dessa kostnader. En förlikning träffades under hösten 2023 som innebar att Botrygg Bygg AB betalade en ersättning om 1 800 000 kronor.

Under året har föreningen även åtgärdat brister i fastighetens ventilationssystem som uppdragades vid en OVK-besiktning under år 2022. Därefter har en uppföljande OVK-besiktning genomförts med godkänt resultat.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Föreningen hade per den 31 december 2023 111 medlemmar.

Under verksamhetsåret har 8 lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Av föreningens lägenheter var 5 lägenheter uthyrda i andra hand per den 31 december 2023.

### Föreningsstämma 2023

Föreningens ordinarie årsstämma hölls tisdagen den 23 maj 2023 med 32 bostadsrätter representerade. Mötet hölls på Park Inn Hotel, Midskeppsgatan 8.

### Styrelsen

Föreningens styrelse har under verksamhetsåret 2023 bestått av:

Teija Bervokk	Midskeppsgatan 16	Ordförande	Vald på 1 år
Mats Galvenius	Midskeppsgatan 10	Ledamot	Vald på 1 år
My Elg	Midskeppsgatan 16	Ledamot	Vald på 2 år
Marie Lundmark	Midskeppsgatan 10	Ledamot	Vald på 1 år
Artin Mohseni	Midskeppsgatan 16	Ledamot	Vald på 2 år
Eva Larsson	Midskeppsgatan 10	suppleant	Vald på 2 år
Janina Weiefors	Midskeppsgatan 10	suppleant	Vald på 2 år

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under året. Styrelsen har mellan ordinarie sammanträden haft möten i olika arbetsgrupper.

### Firmatecknare

Föreningens firma har förutom av styrelsen i sin helhet tecknats av Teija Bervokk, Mats Galvenius, My Elg, Marie Lundmark, Artin Mohseni två i förening.

### Revisor

Ess2 redovisning & revision AB

### Valberedning

Jonas Flodström	Midskeppsgatan 16
Jan Weiefors	Midskeppsgatan 10

### Arvoden

Enligt beslut på föreningsstämman ska arvode till styrelsen utgå med tre prisbasbelopp. För år 2023 var prisbasbeloppet 52 500 kronor. Detta ger 157 500 kronor att fördelas inom styrelsen. Till detta kommer lagstadgad arbetsgivaravgift.

### Stadgar

Föreningens reviderade stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-02-14.

### Föreningens avtal, gemensamhetsanläggningar och hyreskontrakt

Avtal	Leverantör	Avtal t.o.m.
Bredband/Fast telefoni	Bredband 2 AB	2026-06-16
Återvinning	Veolia Recycling Solutions AB	Tre månaders löpande uppsägningstid
Kabel-TV Basutbud	Tele 2	2029-12-31
El (fastprisavtal)	Eskilstuna Energi & Miljö	2026-07-31
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa	2024-12-31
Hissar serviceavtal	Kone AB	2026-12-31
Hissar besiktning	Kiva AB	2024-10-17
Ekonomisk förvaltning	Förvaltnings AB Castor	2024-12-31
Lokalvård	Evident Clean AB	2024-06-01
Fastighetsskötsel	FTDrift AB	2024-12-31
Takskottning	FTDrift AB	2024-04-15
Trädgårdsskötsel gemensam gård	FTDrift AB	2025-04-30

Fjärrvärme levereras gemensamt till fastigheterna Träslöjden 1 (hotell), Träslöjden 2 (bostadsrättsförening) och Träslöjden 3 (lägenhetshotell). Kostnaden fördelas efter nyckeltal. Bostadsrättsföreningen belastas med 28 procent av kostnaden.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Sickla Kanal Sopsugsamfällighet som ansvarar för sopsuganläggningen.

Gemensamhetsanläggningar har bildats för fastigheterna Träslöjden 1 (hotell), Träslöjden 2 (bostadsrättsförening), Träslöjden 3 (lägenhetshotell) och Träslöjden 4 (garage) enligt följande:

Gemensamma tekniska installationer, servisanslutningar och teknikutrymmen. (Träslöjden 1, Träslöjden 2, Träslöjden 3 och Träslöjden 4)

Gemensam gård med tillhörande anordningar såsom gångytor, planteringar, träd, lekanordningar och sittgrupper (Träslöjden 1, Träslöjden 2 och Träslöjden 3)

## Hyreslokaler

Föreningen har följande hyreslokaler:

Hyresgäst	Adress/hyra	Avtalstid	Uppsägningstid	Förlängning
Norlandia Förskolor AB – Hammarhajens förskola	Midskeppsgatan 16 H  Hyra 2023: 1 612 000 kr  2 894 kr/kvm	2022-11-30 – 2025-11-30	9 månader	3 år
Nyberg Klipp Din Hund	Midskeppsgatan 12  Hyra 2023: 93 000 kr  1 755 kr/kvm	2022-11-01 – 2024-12-31	6 månader	2 år

I tillägg till grundhyrorna debiteras avgift för sophantering för bägge lokalerna. Förskolan debiteras även för bredband och telefoni.

## Information

Information till medlemmarna har skett genom den digitala plattformen Loomer. Nio informationsutskick har gjorts under 2023.

Föreningen har en egen webbplats <https://app.loomer.se/p/brf-traslojden-6/>

Föreningens samlade informationsmaterial finns tillgänglig på plattformen Loomer. Viktig boendeinformation finns samlad i dokumentet "Träslöjden från A-Ö" som hålls löpande uppdaterad och även finns översatt till engelska.

## Medlemsinformation

Ekonomiska föreningar ska i förvaltningsberättelsen lämna upplysningar om väsentliga förändringar i medlemsantalet och insatsbelopp som ska återbetalas.

Inga sådana väsentliga händelser har skett under året.



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	5 182	4 635	4 582	4 522	4 613
Resultat efter finansiella poster	-2 132	-1 415	-1 167	-852	-1 426
Soliditet (%)	81,76	82,01	82,39	82,08	82,05
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	676	590	582	583	583
Värmekostnad per kvm (kr/kvm)	102	73	70	79	79
Elkostnad per kvm (kr/kvm)	52	46	44	46	52
Vattenkostnad per kvm (kr/kvm)	44	20	27	23	23
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 966	6 966	6 966	7 149	7 149
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 758	7 758	7 758	7 962	7 962
Sparande per kvm (kr/kvm)	472	177	207	222	173
Räntekänslighet (%)	11,47	13,15	13,32	13,65	13,65
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	224	157	159	167	174
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	45,94	60,17	59,34	54,78	59,28
Skuldränta (%)	1,93	0,74	0,87	1,05	0,94

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Uppllysning vid förlust

Föreningen har gjort en resultatmässig förlust innevarande år.

Föreningen har under verksamhetsåret haft omfattande och nödvändiga kostnader för åtgärder av brister i brandskydd och ventilationssystem vilket sammantaget uppgick till 2 870 244 kronor. Vad gäller brandskyddsåtgärderna träffades en förlikning med Botrygg Bygg AB om ersättning uppgående till 1 800 000 kronor. Föreningens sammantagna kostnader för periodiskt underhåll uppgick efter avräkning av ersättning från Botrygg Bygg AB till 1 070 244 kronor.

I resultatet ingår dessutom avskrivningar med 1 818 600 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har från den 1 januari 2024 höjt månadsavgifterna med 18 procent för att säkerställa en långsiktigt god finansiell ställning för föreningen.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 623 000	5 002 853	-12 154 172	-1 414 768	<b>179 056 913</b>
Avsättning yttre fond		769 581	-769 581		<b>0</b>
Uttag yttre fond		-554 189	554 189		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-1 414 768	1 414 768	<b>0</b>
Årets resultat				-2 131 641	<b>-2 131 641</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>187 623 000</b>	<b>5 218 245</b>	<b>-13 784 332</b>	<b>-2 131 641</b>	<b>176 925 272</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 784 332
årets förlust	-2 131 641
	<b>-15 915 973</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	769 581
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 070 244
i ny räkning överföres	-15 615 310
	<b>-15 915 973</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 181 922	4 635 431
Övriga rörelseintäkter	3	2 030 199	167 850
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 212 121</b>	<b>4 803 281</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-6 385 342	-3 752 637
Övriga externa kostnader		-228 866	-175 699
Personalkostnader	5	-179 580	-179 088
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 818 600	-1 818 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 612 388</b>	<b>-5 926 024</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 400 267</b>	<b>-1 122 743</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 894	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-762 268	-292 065
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-731 374</b>	<b>-292 025</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 131 641</b>	<b>-1 414 768</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 131 641</b>	<b>-1 414 768</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 131 641</b>	<b>-1 414 768</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6, 7	211 446 399	213 264 999
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>211 446 399</b>	<b>213 264 999</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>211 446 399</b>	<b>213 264 999</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		71 591	12 356
Övriga fordringar		0	29 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		364 456	356 453
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>436 047</b>	<b>397 945</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	4 505 174	4 663 203
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 505 174</b>	<b>4 663 203</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 941 221</b>	<b>5 061 148</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>216 387 620</b>	<b>218 326 147</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		187 623 000	187 623 000
Fond för yttre underhåll		5 218 245	5 002 853
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>192 841 245</b>	<b>192 625 853</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-13 784 332	-12 154 172
Årets resultat		-2 131 641	-1 414 768
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 915 973</b>	<b>-13 568 940</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>176 925 272</b>	<b>179 056 913</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	13 000 000	21 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 000 000</b>	<b>21 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	25 000 000	17 000 000
Leverantörsskulder		936 661	260 067
Skatteskulder		16 628	58 429
Övriga skulder	10	-2 578	2 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		511 637	947 752
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 462 348</b>	<b>18 269 234</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>216 387 620</b>	<b>218 326 147</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 131 641	-1 414 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 818 600	1 818 600
Betald skatt	1 053	-64 167
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-311 988</b>	<b>339 665</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-59 235	-18 594
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 003	3 492
Förändring av leverantörsskulder	676 594	16 857
Förändring av kortfristiga skulder	-455 398	728 187
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-158 030</b>	<b>1 069 607</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-158 030</b>	<b>1 069 607</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	4 663 203	3 593 595
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 505 173</b>	<b>4 663 202</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tomträtt	200 år
Tillkommande utgifter	7-20 år

Styrelsen beslutade år 2017 om ändrad avskrivningsperiod för tomträtten från 100 år till 200 år. Ändringen har föregåtts av en analys av hur andra bostadsrättsföreningar hanterar avskrivning av tomträtt samt en dialog med Bokföringsnämnden och föreningen revisor. Styrelsen menar att en längre avskrivningsperiod ger en mer rättvisande bild av föreningens resultat, exempelvis i jämförelse med föreningar som äger sin egen mark och därmed inte gör några avskrivningar på markvärdet.

## Nyckeltalsdefinitioner

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Soliditet (%)

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

### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).



## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 313 419	2 890 146
Hyror lokaler	1 547 304	1 410 202
Gemensamhetsel	171 047	181 729
Gemensamt bredband och telefoni	113 640	116 071
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, övriga intäkter	36 512	37 284
	<b>5 181 922</b>	<b>4 635 432</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	158 904	158 904
Avgift andrahandsuthyrning	14 660	8 946
Ersättning övrigt	1 856 635	0
	<b>2 030 199</b>	<b>167 850</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	534 913	360 739
Periodiskt underhåll	2 870 244	554 189
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	170 443	149 711
Uppvärmning	630 071	446 765
Rengöring ventilation, brandskydd	11 132	165 733
Vatten- och avloppsavgifter	268 032	125 924
Elavgifter	322 582	285 427
Renhållning	150 699	268 709
Snöröjning	40 156	5 572
Förbrukningsinventarier/materiel	6 824	13 707
Fastighetsförsäkringar	102 174	97 775
TV, bredband och telefoni	144 960	150 107
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	244 911	240 081
Tomträttsavgäld	888 200	888 200
	<b>6 385 341</b>	<b>3 752 639</b>

## Not 5

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode till styrelsen	144 900	139 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	34 680	39 588
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>179 580</b>	<b>179 088</b>

Föreningen har under året inte haft någon anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.



## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	233 255 644	233 255 644
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>233 255 644</b>	<b>233 255 644</b>
Ingående avskrivningar	-19 990 645	-18 172 045
Årets avskrivningar	-1 818 600	-1 818 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 809 245</b>	<b>-19 990 645</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>211 446 399</b>	<b>213 264 999</b>
Taxeringsvärden byggnader	138 200 000	138 200 000
Taxeringsvärden mark	118 327 000	118 327 000
	<b>256 527 000</b>	<b>256 527 000</b>
Varav taxeringsvärde bostäder	243 000 000	243 000 000
Varav taxeringsvärde lokaler	13 527 000	13 527 000
	<b>256 527 000</b>	<b>256 527 000</b>

## Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	114 800 000	114 800 000
	<b>114 800 000</b>	<b>114 800 000</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea företagskonto	425 777	4 663 203
Nordea Sparkonto	4 079 397	0
	<b>4 505 174</b>	<b>4 663 203</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,44	2024-04-19	10 000 000	10 000 000
Nordea	1,05	2024-11-20	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	4,49	2024-12-02	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	0,64	2026-01-30	13 000 000	13 000 000
			<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			25 000 000	17 000 000

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 10 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Momsskuld	-16 296	2 986
Skattekonto	13 718	
	<b>-2 578</b>	<b>2 986</b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Teija Bervokk  
Ordförande

Mats Galvenius  
Ledamot

My Elg  
Ledamot

Marie Lundmark  
Ledamot

Artin Mohseni  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 18 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

**TEIJA BERVOKK**

a103d4c0-3ecc-45ba-acc5-bf922c00ba71 - 2024-04-17 09:36:29 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - c8aa8d4d-3359-4f42-8481-8b65e452fb98 - SE

**Marie T E Lundmark Bergström**

d355c8db-3c57-457f-a8b2-9acdab9a3b69 - 2024-04-17 10:23:33 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - c87e2d4f-f7eb-401d-b286-eed865bb8ba2 - SE

**ARTIN MOHSENI**

9329201e-c451-46d2-bf57-353dca13e97a - 2024-04-18 13:13:21 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - a0605be1-b53d-4dfb-8852-93afd0c93df0 - SE

**MY ELG**

0bcc4043-f190-4899-b852-3ea3ca6af27c - 2024-04-18 13:43:25 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - f6acc2c5-1a81-4997-83d0-4673349568f1 - SE

**Mats Galvenius**

b0d6cca6-a9ca-4f85-89c3-f52d2418595b - 2024-04-18 15:23:36 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 5f84ca80-56c5-425a-a016-817fbc871986 - SE

**JOANNA ULIN**

0f7c7ed5-0702-4059-b520-8c573a945110 - 2024-04-18 16:32:19 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 19d86b2b-e133-4e5d-9efb-27766ada6c2e - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Träslöjden

Org.nr. 769610-7643

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Träslöjden för år 2023.

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 31 december 2023 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.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 maj 2023 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 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 upphöra med verksamheten.

#### *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 revisionsssed 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. Risker 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 Brf Träslöjden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorers 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 revisionsred 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor FAR



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
18.04.2024 15:30

SENT BY OWNER:  
Joanna Ulin • 18.04.2024 14:54

DOCUMENT ID:  
B1gWbd9R10

ENVELOPE ID:  
SJbxb\_cRIA-B1gWbd9R10

DOCUMENT NAME:  
Brf Träslöjden RB 2023.pdf  
4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA ULIN	Signed	18.04.2024 15:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.uln@ess2.se	Authenticated	18.04.2024 15:30	Low	IP: 89.189.201.249

\* 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

# CASTOR

---

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor