

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Travgatan
769617-7208



Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Travgatan, Upplands Väsby, 769617-7208, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighetsinnehav

På fastigheterna finns ett flertal huskroppar med 1-2 våningar, i vilken man upplåter bostadslägenheter och en kontorslokal. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 8452 m². Taxeringsvärdet är 128 782 000 kr, varav byggnadsvärdet är 91 437 000kr och markvärdet 37 345 000kr.

Fastighetsbeteckning

Gård A+B Hammarby-Smedby 1:431

Gård D Hammarby-Smedby 1:432

Gård C Hammarby-Smedby 1:437

Stora parkeringen (vid Travgatan 1) Hammarby-Smedby 1:436

Lilla parkeringen (vid Travgatan 9) Hammarby-Smedby 1:434

Lägenheter och lokaler

Vid årsskiftet återstod 3 hyreslägenheter. Föreningen har under 2022 upplåtit 2 hyresrätter till bostadsrätter med god likviditet som följd.

Föreningen har 1 st kontorslokal med en total yta på ca 56 m². Övriga lokaler avser MC-förråd och kallförråd.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

- Bostäder - 100 st
bostadsyta 8 432 kvm

- Lokaler (inkl. förråd) - 3 st
lokalyta 96 kvm

- Bilplatser - 120 st
bilplatsyta 3 430 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår bland annat momenten som styrelseansvar, skadeståndsgaranti samt försäkring mot ohyra.

Medlemmar

Den 31 december 2022 var antalet medlemmar 146 st.

Lägenhetsöverlåtelser

Av föreningens 100 bostadslägenheter har 7st överlåtit under året.

Medlemskap

Bostadsrättsföreningen Travgatan är medlem i Bostadsrätterna i Sverige.

Förvaltning

Styrelsen har verkat för att för få så mycket nytta som möjligt för medlemmarnas avgifter samt höja värdet på fastigheterna. Styrelsen verkar också för att skapa trivsel och erbjuda god miljö att ha sin bostad i.

Förvaltare för föreningen har varit Fenix förvaltning ab.

Räntekostnaderna har ökat markant detta år. Styrelsen följer ränteutvecklingen men gör bedömningen att föreningens goda likviditet kommer hjälpa till att hantera detta.

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Reidar Bygren - Ledamot
Jan Ögren - Ordförande
Therese Nord - Sekreterare
Jens Ankargrip - Ledamot
Thomas Tallenberg - Kassör
Tanja Forss - Vice Ordförande
Efsthios Andrianopoulos - Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Erik Davidsson hos Borevision AB.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av ordinarie styrelseledamöter två i förening. En attestordning finns att tillgå.

Händelser under året:

- Arbetet med att rusta upp hyresrätterna har slutförts- Två av hyresrätterna är upplåtna till bostadsrätt med god likviditet som följd.
- Föreningen har byggt ny lekplats som tagits i drift 2023
- Föreningen hade värmeproblem under året som resulterade i kostnad om ca 400.000kr
- Föreningen har installerat laddplatser för elbilar.
- Som alla har föreningen märkt av den ökade kostnaden främst gällande energi och räntekostnader. Föreningen har god ekonomisk planering och har därför god likviditet för att hantera detta.
- Fortsatt löpande förvaltning med fokus på god ekonomisk hushållning och förlänga och bibehålla lång teknisk livslängd på byggnader.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret:

Färdigställandet av lekplatser

Styrelsen arbetar hela tiden proaktivt tillsammans med förvaltningen för att förbättra medlemmarnas tillgångar.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	5 419 707	5 442 170	5 510 723
Balansomslutning	159 875 956	157 698 142	145 713 608
Soliditet %	39,3	38,6	41,4

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-14 082 130
Årets resultat	-3 460 263
Totalt	-17 542 393

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	-400 000
Balanseras i ny räkning	-17 142 393
	-17 542 393

Förändring av eget kapital

	Insatser	uppl.avg	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 213 945	6 391 831	3 910 676	-11 955 206	-1 726 924
Förändring under året	1 160 363	4 269 637	400 000	-1 726 924	1 726 924
Avsättning till yttre fond				-400 000	
Årets resultat					-3 460 263
Belopp vid årets slut	65 374 308	10 661 468	4 310 676	-14 082 130	-3 460 263

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 419 707	5 442 170
		<u>5 419 707</u>	<u>5 442 170</u>
Driftskostnader	3	-3 633 221	-3 738 408
Övriga externakostnader	4	-478 224	-355 345
Personalkostnader och arvode	5	-314 813	-430 581
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9	-2 701 039	-1 694 987
Övriga rörelsekostnader		-	-93 543
Rörelseresultat		<u>-1 707 590</u>	<u>-870 694</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	6	206	150
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-1 752 878	-856 380
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 460 262</u>	<u>-1 726 924</u>
Resultat före skatt		<u>-3 460 262</u>	<u>-1 726 924</u>
Årets resultat		<u>-3 460 262</u>	<u>-1 726 924</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	154 918 193	154 679 937
Inventarier	9	-	9 978
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 076 177	980 000
		<u>155 994 370</u>	<u>155 669 915</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>155 994 370</u>	<u>155 669 915</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 563	40 149
Övriga fordringar		151 504	177 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.	11	56 701	60 412
		<u>261 768</u>	<u>278 144</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 619 818	1 750 083
Summa omsättningstillgångar		<u>3 881 586</u>	<u>2 028 227</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>159 875 956</u>	<u>157 698 142</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		65 374 308	64 213 945
Upplåtelseavgifter		10 661 468	6 391 831
Fond för yttre underhåll		4 310 676	3 910 676
		<u>80 346 452</u>	<u>74 516 452</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 082 130	-11 955 206
Årets resultat		-3 460 262	-1 726 924
		<u>-17 542 392</u>	<u>-13 682 130</u>
Summa eget kapital		<u>62 804 060</u>	<u>60 834 322</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	-	47 300 000
		<u>-</u>	<u>47 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		95 580 094	48 578 934
Leverantörsskulder		580 100	210 702
Skatteskulder		13 179	9 528
Övriga kortfristiga skulder		6 651	6 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	891 872	758 005
		<u>97 071 896</u>	<u>49 563 820</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>159 875 956</u>	<u>157 698 142</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 460 262	-1 726 924
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 681 039	1 788 530
		<u>220 777</u>	<u>61 606</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		220 777	61 606
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		16 376	-65 838
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		506 916	-643 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten		744 069	-647 502
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4 005 494	-26 896 539
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 005 494	-26 896 539
Finansieringsverksamheten			
Försäljning av bostadsrätter		5 430 000	2 250 000
Upptagna lån			12 400 000
Amortering av lån		-298 840	-276 030
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 131 160	14 373 970
Årets kassaflöde		1 869 735	-13 170 071
Likvida medel vid årets början		1 750 033	14 920 105
Likvida medel vid årets slut		3 619 768	1 750 034

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3)

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Livslängd i år</i>
Stomme	120
Stammar	42
Fönster	62
Ventilation	42
Köksinredning	120
Tak	40
Målning av fasader	20
Lekutrustning	20
Fasad	62
Inventarier	5

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastigheter. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheterna. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift om 1519 kr/lgh samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Intäkter

Inkomster redovisas till verkligt värde av föreningens fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp). Inkomsten från årsavgiften och hyresintäkters resultat avräknas linjärt över den kalendariska perioden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet görs enligt föreningens stadgar.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Nettoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder	4 786 283	4 742 836
Hysesintäkter bostäder	217 695	260 340
Hysesintäkter garage och p-platser	402 870	399 873
Övriga intäkter	12 858	39 121
Summa	5 419 706	5 442 170

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Drift</i>		
Fastighetskötsel/teknisk förvaltning	547 004	311 542
Reparationer/underhåll	693 822	1 079 759
El	99 014	125 330
Uppvärmning	1 220 703	1 244 655
Vatten och avlopp	245 184	303 916
Avfallshantering	491 052	343 626
Fastighetsförsäkring	97 844	100 323
Kabel tv och Bredband	80 768	79 087
Fastighetsskatt	157 720	150 170
Övrig drift	110	
Summa	3 633 221	3 738 408

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och material	50 369	1 992
Administrationskostnader	38 927	81 438
Revisionsarvode	40 625	42 000
Juristkostnader		12 189
Ekonomisk förvaltning	170 522	196 552
Övriga externa kostnader	100 781	21 182
Mäklararvode	77 000	
Summa	478 224	355 353

Not 5 Personalkostnader och arvode

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner	1 600	
Styrelsearvode	249 360	339 980
sociala avgifter	63 853	90 601
Summa	314 813	430 581

Not 6 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, skattekonto	156	
Ränteintäkter, övriga	50	150
Summa	206	150

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	1 752 878	855 004
Övrigt		1 376
Summa	1 752 878	856 380

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	136 317 063	82 134 152
-Nyanskaffningar	2 929 317	54 471 872
-Avyttringar och utrangeringar		-288 961
-Omklassificeringar	-980 000	
Vid årets slut	138 266 380	136 317 063
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 684 334	-9 194 743
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		195 418
-Årets avskrivning	-2 691 061	-1 685 009
Vid årets slut	-13 375 395	-10 684 334
Redovisat värde vid årets slut	124 890 985	125 632 729
Mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	30 027 208	30 027 208
Redovisat värde vid årets slut	30 027 208	30 027 208
Utgående redovisat värde byggnader och mark	154 918 193	155 659 937
Taxeringsvärde		
Byggnad	91 437 000	75 873 000
Mark	37 345 000	28 954 000
Summa	128 782 000	104 827 000

Not 9 Inventariér

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	49 890	49 890
	49 890	49 890
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-39 912	-29 934
-Årets avskrivning	-9 978	-9 978
	-49 890	-39 912
Redovisat värde vid årets slut	-	9 978

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	980 000	27 575 333
Omklassificeringar	-980 000	-27 575 333
Investeringar	1 076 177	980 000
Redovisat värde vid årets slut	1 076 177	980 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	39 222	42 933
Com Hem, Bredband	17 479	17 479
	56 701	60 412

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	Belopp
SBAB 21 19707 6	3,32	230308	7 071 432
SBAB 21 19704 1	3,20	230217	12 199 610
SBAB 21 19696 7	3,17	230216	12 199 610
SBAB 21 19708 4	2,79	230125	12 053 525
SBAB 22 99694 0	2,54	230105	2 851 425
SBAB 23 12040 2	3,33	23301	1 904 492
SBAB 31219000	2,89	230116	16 100 000
SBAB 31616174	3,58	230227	18 800 000
SBAB 32256996	3,85	230325	12 400 000
Summa			95 580 094
Varav kortfristiga			-95 580 094
Fastighetsinteckningar			96 300 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter/avgifter	423 612	413 119
Fjärrvärme	174 121	193 303
Avfallshantering	17 050	16 759
EI	15 794	13 169
Ränta	232 015	92 374
Arvode revision	24 000	24 000
Arbetsgivavgift	5 281	5 281
	891 873	758 005

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	96 300 000	96 300 000
Summa ställda säkerheter	96 300 000	96 300 000

Underskrifter

Upplands Väsby 20230420

Ögren, Jan
Ordförande



Thomas Tallenberg
Kassör



Ankargrip, Jens
Ledamot



Reidar Bygren
Ledamot



Efstathios Andrianopoulos
Ledamot



Nord, Therese
Sekreterare



Tanja Forss
Vice Ordförande



Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Erik Davidsson
BoRevision AB