



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Traversen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Traversen med säte i Trollhättan org.nr. 769635-2686 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-21.

Fastigheten färdigställdes och var klar för inflyttning i april 2023. Totalentreprenör är Peab Bostad AB.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Traversen 2	2021-05-20	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 798
Totalt 39 objekt		2 798

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 15 st 3 rok, 6 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Trollhättan Traversen GA:1	G:A	717919-0272	39 / 141	Parkeringsgarage
Trollhättan Traversen GA:2	G:A	717919-0272	39 / 141	Innergård
Trollhättan Traversen GA:3	G:A	717919-0272	39 / 245	Parkering, Gångväg

Totalt 3 objekt

Föreningen äger 39/141 delar av parkeringsgaraget, 830 kvm, som de också betalar fastighetskatt på.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Claes Rudhag	Ordförande	2023-03-01	2023-07-05
Sven-Åke Pettersson	Ordförande	2023-07-06	
Jan Svensson	Ledamot	2023-07-06	
Reinhold Jonsson	Ledamot	2023-03-01	2023-07-05
Conny Josefsson	Ledamot	2023-03-01	2023-07-05
Tonny Christiansen	Ledamot	2023-07-06	
Linus Wennberg	Ledamot	2023-07-06	
Lennart Sjöström	Suppleant	2023-07-06	
Mats Andersson	Suppleant	2023-07-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga styrelseledamöter och suppleanter.

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Susanne Andersson, samt Magnus Emilsson, båda från BoRevision i Sverige AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Jonas Berling och Gun-Britt Johansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. På stämman deltog 20 st varav 12 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har två andelstal, kapital och drift.

Budgeten för 2024 har fastställts och 2024-01-01 höjs avgiften med 8 %. Höjningen gäller endast andelstalet för drift, andelstal för kapital lämnas oförändrade.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Föreningen har bytt regelverk från K2 till K3 under 2023.

Det finns ett övernattningsrum som bostadsrättshavarna kan hyra.

Sedan inflytt har föreningen investerat i ytterligare växter, blomlådor, utemöbler och skärm.

Föreningen anordnade mingelkväll vid dukade långbord i trädgården och bjöd på mat.

I december bjöd föreningen på glöggmingel med musik av Jonas Berling med band.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen fortsätter att jaga kostnader.

Nästa år planerar styrelsen inköp av dammsugare och lövblås. Dessutom kommer det anordnas 2 städdagar och minst 1 mingelkväll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 38 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 0 och under året har det tillkommit 48 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023
Sparande, kr/kvm	-7
Skuldsättning, kr/kvm	10 364
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 364
Räntekänslighet, %	17
Energikostnad, kr/kvm	99
Årsavgifter, kr/kvm	604
Årsavgifter/totala intäkter, %	92
Totala intäkter, kr/kvm	653
Nettoomsättning, tkr	1 787
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 244
Soliditet, %	77

En del av nyckeltalen är missvisande, då föreningen endast fått intäkter för del av året. Från 2024 kommer intäkterna att stämma överens med föreningens ekonomiska plan.

Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott består till största delen av avskrivningarna på 1 225 725 kronor. Avskrivningarna är i sin tur inte

kassaflödespåverkande.

Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt resultat, kassaflöde och en långsiktig god ekonomi för föreningen.

I föreningens totala skuldsättning räknas även lånet för andelstal 2.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	0	0	94 500 000	94 500 000
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	19 500 000	19 500 000
Underhållsfond, kr	0	0	56 000	56 000
S:a bundet eget kapital, kr	0	0	114 056 000	114 056 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	0	0	-56 000
Årets resultat, kr	0	0	-1 243 919	-1 243 919
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	0	0	-1 243 919	-1 299 919
S:a eget kapital, kr	0	0	112 812 081	112 756 081

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 56 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	0
Årets resultat, kr	-1 243 919
Reservation till underhållsfond, kr	-56 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 299 919

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 299 919

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 787 405	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 653	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 826 058	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-987 338	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 155	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 225 725	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 305 218	0
RÖRELSERESULTAT		-479 160	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		182	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-764 941	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-764 759	0
ÅRETS RESULTAT		-1 243 919	0
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		-1 243 919	0
Reservering till fond för yttre underhåll		-56 000	0
Överföring till balanserat resultat		-1 299 919	0

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	141 778 058	21 622 000
Inventarier och installationer	Not 8	41 614	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	109 547 212
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>141 819 672</u>	<u>131 169 212</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>141 819 672</u>	<u>131 169 212</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 330 000	0
Avräkningskonto HSB		410 826	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	485 554	45 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	129 949	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 356 329</u>	<u>45 635</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	<u>390 232</u>	<u>324 347</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>390 232</u>	<u>324 347</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 746 561</u>	<u>369 982</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>146 566 233</u>	<u>131 539 194</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 500 000	0
Upplåtelseavgifter		19 500 000	0
Fond för yttre underhåll		56 000	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>114 056 000</u>	<u>0</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-56 000	0
Årets resultat		-1 243 919	0
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 299 919</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		<u>112 756 081</u>	<u>0</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	20 482 650	129 572 263
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>20 482 650</u>	<u>129 572 263</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 515 500	0
Leverantörsskulder		163 477	0
Aktuell skatteskuld	Not 14	336 830	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 811 206	1 400 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	500 489	566 931
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>13 327 502</u>	<u>1 966 931</u>
Summa skulder		<u>33 810 152</u>	<u>131 539 194</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>146 566 233</u>	<u>131 539 194</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-479 160	0
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 225 725	0
	746 565	0
Erhållen ränta	182	0
Erlagd ränta	-764 941	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-18 194	0
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 310 694	-43 223
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 845 071	866 769
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-1 483 817	823 546
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-11 419 961	-50 375 951
Investeringar i maskiner/inventarier	-45 397	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-11 465 358	-50 375 951
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-100 574 113	49 485 886
Inbetalda insatser	114 000 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	13 425 887	49 485 886
ÅRETS KASSAFLÖDE	476 712	-66 519
Likvida medel vid årets början	324 347	390 866
Likvida medel vid årets slut	801 059	324 347
	476 712	-66 519

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren. Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens stadgar och ekonomisk plan.

Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Uppskjuten skatteskuld

Det har uppstått en temporär skillnad då föreningen aktiverat räntekostnader i projektet. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter drift	1 504 451	0
Årsavgifter kapital	140 244	0
Hysesintäkt övrigt	4 800	0
Årsavgift vatten	12 048	0
Årsavgift el	32 086	0
Försäljning egenproducerad el	10 040	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	83 736	0
	1 787 405	0
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	24 713	0
Bidrag	13 940	0
	38 653	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-32 995	0
El	-65 746	0
Uppvärmning	-113 831	0
Vatten	-97 140	0
Renhållning	-65 865	0
TV, bredband, iptelefoni	-56 201	0
Serviceavtal	-80 044	0
Förvaltningskostnader	-368 846	0
Försäkringar	-29 145	0
Fastighetsskatt	-52 500	0
Övriga driftskostnader	-25 026	0
	-987 338	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 000	0
Övriga förvaltningskostnader	-45 491	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-993	0
Konsulter	-25 671	0
	-92 155	0
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 221 942	0
Installationer och inventarier	-3 783	0
	-1 225 725	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2143

Akkumulerade anskaffningsvärden

Årets investering byggnader 121 378 000 0

Ingående anskaffningsvärde mark 21 622 000 21 622 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 143 000 000 21 622 000**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Årets avskrivningar byggnader -1 221 942 0

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -1 221 942 0**Utgående redovisat värde 141 778 058 21 622 000**

Redovisade värden byggnader 120 156 058 0

Redovisade värden mark 21 622 000 21 622 000

Fastighetsbeteckning:

Traversen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2023	34 760 000	9 635 000	44 395 000	28 000 000
Lokaler	2023	6 440 000	1 435 000	7 875 000	0
		41 200 000	11 070 000	52 270 000	28 000 000

Ställda säkerheter 2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning 36 900 000 36 900 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 36 900 000 36 900 000**Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Årets investeringar 45 397 0

Utgående anskaffningsvärden 45 397 0

Årets avskrivningar -3 783 0

Utgående avskrivningar -3 783 0

Utgående redovisat värde 41 614 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar 109 547 212 0

Årets Investering 0 109 547 212

Omklassificering till Byggnader och mark -109 547 212 0

Utgående värde pågående nyanläggningar 0 109 547 212**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Övrig skattefordran 13 940 0

Övriga kortfristiga fordringar 471 614 45 635

485 554 45 635**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 129 949 0

129 949 0

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 12 BANK				
Swedbank	390 232	324 347		
	390 232	324 347		
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Nästa års amortering		
Låneinstitut	Räntesättnings	Räntesats		
Konv.datum	Belopp			
Swedbank Hypotek AB	4,47%	2024-08-04	8 370 600	58 800
Swedbank Hypotek AB	3,87%	2028-04-25	8 370 600	58 800
Swedbank Hypotek AB	3,78%	2030-04-25	8 370 600	58 800
Swedbank Hypotek AB	4,15%	2026-04-24	3 886 350	27 300
			28 998 150	203 700
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				20 482 650
Nästa års amortering av långfristig skuld				144 900
Lån som ska konverteras inom ett år				8 370 600
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				8 515 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,05%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				814 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				27 979 650
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD				
Årets beräknade skatteskuld	336 830	0		
	336 830	0		
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Mervärdeskatt	2 510	0		
Övriga kortfristiga skulder	3 808 696	1 400 000		
	3 811 206	1 400 000		
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER				
Upplupna räntekostnader	177 661	566 931		
Förutbetalda årsavgifter och hyror	223 955	0		
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 873	0		
	500 489	566 931		

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Sven-Åke Pettersson

.....
Jan Svensson

.....
Tonny Christiansen

.....
Linus Wennberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
BoRevision i Sverige AB
Susanne Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Traversen, org.nr. 769635-2686

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Traversen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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.

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 juni 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 uppger, 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 revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Traversen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Traversen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN-ÅKE PETTERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:54:03



JAN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:12:57



TONNY CHRISTIANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 14:55:50



LINUS WENNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 18:55:42



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 11:33:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Traversen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 11:34:21



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.