



Årsredovisning 2023



Brf Travkusken

Org nr 769617-7521

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

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

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

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

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Travkusken, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 juni 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sämjan 1 i Stockholm kommun.

Föreningen består av 115 bostadsrätter i tre flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är ca 8 820 kvm.

Föreningen har 80 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

16 st	1 rum och kök
22 st	2 rum och kök
43 st	3 rum och kök
34 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 29 juni 2017. Garantitiden är fem år och löpte ut den 29 juni 2022.

Marken innehas med äganderätt.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2024.

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel, fastighetsjour samt snöröjning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 30 september 2024.

Föreningen har avtal med KEAB Gruppen AB gällande städning av fastigheten. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 30 september 2024.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende lokalgata med trottoarer, parkeringsplatser, trappa med barnvagnsramp, dagvattenbrunnar och gatubelysning tillsammans med grannfastigheten Sämjan 2. Andelstal är 50/100. Förvaltning sker genom delägarförvaltning.

Föreningen är också delaktig i gemensamhetsanläggning avseende sopsugsanläggning för hela Annedalsområdet. Andelstal är 10 900/274 700. Förvaltning sker genom Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Katilla Wong Fereshte Bagherpour Robin Zackrisson Linda Eriksson Carl-Fredrik Lindberg
-----------	--

Suppleanter	Malin Bäckman Glenn Edler Ardhammar Sofie Norman
-------------	--

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

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande person in i valberedningen:

Magnus Levhorn
Maria Wall

Revisorer

BoRevision AB med Maria Sukhova som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara fyra basbelopp exkl. sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras enligt framtagen underhållsplan eller minst med ett belopp motsvarande 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och den registrerades av Bolagsverket den 16 maj 2016.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2017.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året anordnat två gemensamma städdagar. Container för grovavfall beställdes vid båda tillfällena. Ett trädgårdsmingel anordnades på innergården för intresserade att engagera sig i odling i växthuset och i pallkragarna.

Avgifterna för föreningens samtliga medlemmar höjdes med 8% från och med 2023-01-01. Även avgiften för varmvattnet höjdes retroaktivt från juni 2022 pga. höjda energikostnader. Installation av 20 st nya laddplatser färdigställdes och togs i bruk i mars. Föreningen erhöll utbetalning av investeringsstöd via Klimatklivet för installationen. Föreningen erhöll även utbetalning av elstöd.

Ett hyresavtal för en parkeringsplats på gatan i samfällighetsföreningen tecknades och föreningen kunde därmed börja erbjuda sina medlemmar möjligheten till bokning av en mycket efterfrågad gästparkeringsplats.

Garantiärenden och åtgärder från tidigare Efterbesiktning och Särskild besiktning (2022) har fortsatt och pågått löpande under hela året och är vid upprättande av denna årsredovisning fortfarande pågående. Garantiåtgärder som utförts under 2023 har bland annat inkluderat läcktätning av sprickor i garage, målningsarbeten på del av takfot, lagningsarbeten i puts på ytterfasad, installation av tryckstegringsanläggning för tappvatten, rörarbeten på värmesystemet i undercentralen, polering av räcketglas på balkonger, färdigställande av planteringsyta utanför port 19 samt diverse mindre byggåtgärder.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	2023	2022
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	181	182
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	17	40
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-18</u>	<u>-41</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	180	181

Under året har 11 (27) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 321	6 913	7 339	7 039
Resultat efter finansiella poster	-2 212	-2 039	-709	-551
Soliditet (%)	76,7	76,7	76,9	76,3
Årets resultat exkl avskrivningar	1 098	1 261	2 582	2 730
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	702	670	698	680
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 840	8 880	8 920	9 228
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 246	11 297	11 348	11 739
Sparande per kvm (kr/kvm)	77	128	234	243
Räntekänslighet (%)	16,0	16,8	16,3	17,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	196	192	162	114
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,1	85,5	83,8	86,9

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Belåningsgrad % av taxeringsvärde

Förenings totala fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust:

Föreningen har ett underskott på 2 212 tkr medan avskrivningen på fastigheten motsvarar 3 310 tkr.

Bortser man från avskrivningen så har föreningen ett positivt resultat.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 15% för att täcka föreningens höjda kostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	203 389 020	135 590 980	1 896 647	-3 818 860	-2 039 414	335 018 373
Disposition av föregående års resultat:			88 725	-2 128 139	2 039 414	0
Årets resultat					-2 211 693	-2 211 693
Belopp vid årets utgång	203 389 020	135 590 980	1 985 372	-5 946 999	-2 211 693	332 806 680

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 947 000
årets förlust	-2 211 693
	-8 158 693

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	264 600
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-85 203
i ny räkning överföres	-8 338 090
	-8 158 693

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 321 374	6 913 331
Övriga rörelseintäkter	3	317 416	0
Summa rörelseintäkter		7 638 790	6 913 331
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 050 265	-3 969 661
Övriga externa kostnader	5	-390 081	-479 831
Personalkostnader	6	-337 771	-402 541
Avskrivningar		-3 309 667	-3 301 295
Summa rörelsekostnader		-8 087 784	-8 153 328
Rörelseresultat		-448 994	-1 239 997
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 561	68
Räntekostnader		-1 771 260	-799 485
Summa finansiella poster		-1 762 699	-799 417
Resultat efter finansiella poster		-2 211 693	-2 039 414
Årets resultat		-2 211 693	-2 039 414

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	429 262 818	432 377 298
Inventarier, verktyg och installationer	8	61 646	84 852
Pågående nyanläggningar	9	0	429 953
Summa materiella anläggningstillgångar		429 324 464	432 892 103
Summa anläggningstillgångar		429 324 464	432 892 103
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		313 434	346 116
Övriga fordringar	10	3 794 169	2 745 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	461 325	595 651
Summa kortfristiga fordringar		4 568 928	3 686 779
Summa omsättningstillgångar		4 568 928	3 686 779
SUMMA TILLGÅNGAR		433 893 392	436 578 882

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		338 980 000	338 980 000
Fond för yttre underhåll		1 985 372	1 896 647
Summa bundet eget kapital		340 965 372	340 876 647
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 947 000	-3 818 860
Årets resultat		-2 211 693	-2 039 414
Summa fritt eget kapital		-8 158 693	-5 858 274
Summa eget kapital		332 806 679	335 018 373
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	50 000 000	44 187 500
Summa långfristiga skulder		50 000 000	44 187 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	49 187 500	55 450 000
Förskott från kunder		1 500	0
Leverantörsskulder		373 009	315 424
Skatteskulder		152 000	140 000
Övriga skulder		290 998	100 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 081 706	1 367 197
Summa kortfristiga skulder		51 086 713	57 373 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		433 893 392	436 578 882

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 211 693	-2 039 414
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 309 667	3 301 295
Förändring skatteskuld/fordran		12 000	12 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 109 974	1 273 881
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		32 682	-346 116
Förändring av kortfristiga fordringar		-175 799	-203 589
Förändring av leverantörsskulder		57 585	35 210
Förändring av kortfristiga skulder		-7 392	495 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 017 050	1 254 809
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		171 981	-429 953
Kassaflöde från investeringsverksamheten		171 981	-429 953
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-450 000	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-450 000	-450 000
Årets kassaflöde		739 031	374 856
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 667 238	2 292 381
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 406 269	2 667 237

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Byggnaderna skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Standardförbättringar	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	5 455 014	5 050 992
P-plats och garage	1 047 383	939 646
Intäkter avseende vatten	227 415	166 012
Intäkter avseende el	511 075	696 340
Laddstolpar el-bilar moms	59 424	40 955
Avgift andrahandsupplåtelse	19 067	16 765
Betalningspåminnelse	882	780
Övriga intäkter	1 114	1 840
	7 321 374	6 913 330

* I årsavgiften ingår gemensamt bostadsrättstillägg, ett antal tv-kanaler, bredband samt hemtelefoni.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	317 416	0
	317 416	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	333 360	316 548
Trädgårdsskötsel	56 438	53 471
Kostnader i samband med städdagar	3 163	1 407
Städkostnader	191 799	158 746
Trivselåtgärder	2 164	5 031
Snöröjning/sandning	168 320	99 057
Serviceavtal	1 577	0
Hisskostnader	174 065	102 027
Portar	0	1 791
Besiktningar	1 000	49 622
Radonmätning	1 300	12 040
Brandskyddsarbete	37 241	30 506
Hyra för garage/ parkering	10 500	0
Gemensamhetsanläggning	177 211	128 556
Reparationer	65 309	95 750
Planerat underhåll	85 203	175 875
El	1 422 550	1 508 317
Värme	502 437	443 602
Vatten och avlopp	273 263	197 851
Avfallshantering	56 606	115 772
Försäkringskostnader	152 197	152 769
TV, bredband och telefoni	324 426	299 590
Förbrukningsinventarier	1 403	6 962
Förbrukningsmaterial	8 732	14 371
	4 050 264	3 969 661

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	76 000	76 000
Datorkommunikation	15 048	11 440
Hemsida	356	0
Kontorsmaterial	3 690	5 394
Porto	10 780	12 039
Föreningsgemensamma kostnader	17 536	21 067
Revisionsarvode	32 000	30 250
Ekonomisk förvaltning	132 232	136 989
Bankkostnader	4 671	5 320
Konsultarvoden	0	50 788
Juridisk konsultation	27 457	74 125
Underhållsplan	15 410	14 524
Externa tjänster, mätdata	30 359	28 196
Övriga poster	24 542	13 699
	390 081	479 831

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	210 002	259 341
Arvode valberedning	5 251	3 421
Övriga löner	42 400	43 600
Sociala avgifter	80 118	96 179
	337 771	402 541

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	323 267 454	323 267 454
Omklassificering från pågående, laddstolpar	171 981	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	323 439 435	323 267 454
Ingående avskrivningar	-17 090 156	-13 820 893
Årets avskrivningar	-3 286 461	-3 269 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 376 617	-17 090 156
Ingående anskaffningsvärden mark	126 200 000	126 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	126 200 000	126 200 000
Utgående redovisat värde	429 262 818	432 377 298
Taxeringsvärden byggnader	262 600 000	262 600 000
Taxeringsvärden mark	100 000 000	100 000 000
	362 600 000	362 600 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 280	172 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 280	172 280
Ingående avskrivningar	-87 428	-55 396
Årets avskrivningar	-23 206	-32 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 634	-87 428
Utgående redovisat värde	61 646	84 852

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets början	429 953	0
Bidrag Naturvårdsverket	-171 981	0
Momslyft	-85 991	0
Omklassificering till byggnad	-171 981	0
Ny investering	0	429 953
Belopp vid årets slut	0	429 953
Utgående redovisat värde	0	429 953

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	387 900	65 021
Avräkningskonto förvaltare	3 406 269	2 667 238
Övriga fordringar	0	12 754
	3 794 169	2 745 013

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	50 188	43 640
Brandskydd	11 160	7 699
TV, bredband och telefoni	83 899	81 079
Ekonomisk förvaltning	34 264	27 250
Samfällighetsavgifter	50 490	32 139
Skadedjursbekämpning	0	8 181
Upplupna intäkter för el och vatten	231 324	395 663
	461 325	595 651

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,63	2025-09-29	27 500 000	27 500 000
SEB	0,56	2023-09-28	0	27 500 000
SEB	0,64	2024-09-28	21 687 500	22 137 500
SEB	0,66	2025-09-28	22 500 000	22 500 000
SEB	4,47	2024-09-28	27 500 000	0
			99 187 500	99 637 500

Kortfristig del av långfristig skuld 49 187 500 55 450 000

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

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 49 187 500 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 450 000 kr

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	110 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränta	21 899	13 009
Upplupna styrelsearvoden	80 500	80 500
Beräknade upplupna sociala avgifter	25 290	25 290
Beräknat arvode för revision	27 368	22 625
El	119 993	249 373
Fjärrvärme	89 377	64 178
Avfallskostnader	2 897	18 109
Vatten och avlopp	46 308	41 833
Snöröjning	41 574	0
Reparationer	0	6 686
Städning	0	11 859
Installation laddstolpar	12 356	162 515
Besiktningkostnader	0	44 700
Juridisk konsultation	0	22 500
Förutbetalda avgifter och hyror	614 144	604 020
	1 081 706	1 367 197

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Katilla Wong
Ordförande

Fereshte Bagherpour

Linda Eriksson

Robin Zackrisson

Carl-Fredrik Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Sukhova

BoRevision AB







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Travkusken.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-28 10:45:30

Dokumentet är undertecknat av:

 CARL-FREDRIK LINDBERG (19661013XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-28 09:15:45
 Linda Eriksson (19890103XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-28 08:27:02
 FERESHTE BAGHERPOUR (19600424XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-28 09:05:41
 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor	2024-05-28 10:45:29
 KATILLA RUNEFELT WONG (19890613XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-28 08:31:19
 ROBIN ZACKRISSON (19811015XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-28 09:41:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Travkusken.pdf (262227 byte)

2F6FE2C90E57C6F4FCACAE5BE0398A64D224AC6DA685737C2462B5DBC4B31D1E8F7A51DE63927774850B
2E737C3985F3A820DD432F4E342442E49998E7A467D4

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Travkusken, org.nr. 769617-7521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Travkusken 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 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 avveckla verksamheten.

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 Brf Travkusken 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-28 10:46:29

Dokumentet är undertecknat av:

 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2024-05-28 10:46:29



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (139225 byte)

37F93D10C65CF8976ED15167F31C22E57E687783E1E59F943F2DB1EBB5B09703DFC9FF2096FA9FE83C82
EF255AB54966C4850EF141D778217507E43D2A0732ED

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

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

 summera support