

ÅRSREDOVISNING 2024

för

Bostadsrättsföreningen Traktören

Org. 716422-6123

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Brf Traktören äger fastigheten Centrum 13:4 i Enköpings kommun. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen omfattar 11 bostadsrätter, samt en lokal som upplåts med hyresrätt. Totalytan uppgår till 1 128 kvm, varav 964 kvm är bostäder och 164 kvm är lokalyta.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen har en underhållsplan som skapades 2004.

Ekonomisk förvaltning har skötts av Upplands Brf-Service AB. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 19 medlemmar. Under året har ingen medlem avgått eller tillkommit, så att medlemsantalet vid årets slut är 19. Ingen bostadsrätt har överlåtits under året.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Anette Forsström Skeppar	ledamot, ordförande
Therese Eriksen	ledamot
Liz Gref	ledamot

Tony Forsström	suppleant
----------------	-----------

Revisor har under perioden varit Niklas Feiff, med Lovisa Lindholm som revisorssuppleant.

Ordinarie årsstämma för verksamhetsåret 2023 hölls 2024-04-18. Sammanlagt har 7 protokollförda styrelsemöten hållits under perioden.

Händelser under räkenskapsåret

Endast normalt underhåll har utförts under året.

Ekonomi

Årsavgiften höjdes 15% den 1 april 2024. Garagehyran har varit oförändrad under året.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (rörelsens intäkter) (tkr)	1 095	984	907	906	867
Resultat efter finansiella poster (tkr)	40	-13	-635	-333	-240
Soliditet	47%	47%	46%	50%	51%
Lån kr/kvm bostadsrättsyta (kr)	4 495	4 566	4 637	4 707	4 778
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta (kr)	667	573	545		
Sparande kr/kvm bostadsrättsyta (kr)	181	134	158		
Räntekänslighet	7%	8%	8,5%		
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	267	224	204		
Årsavgift i % av totala intäkter	59%	56%	58%		

Totalytan är 1 128 kvm, varav 964 kvm är bostadsrättsyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Eget kapital dividerat med totalt kapital.

Sparande: Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + försäkringsskador – försäkringsersättning) per kvm bostadsyta.

Räntekänslighet: Lån dividerat med årsavgifter. Visar hur mycket årsavgiften kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad: El, värme och vatten.

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital- tillskott	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets ingång	1 743 000	1 170 000	821 588	342 798	-12 722	4 064 665
Disp enl. stämma:						
Avsättning uh-fond			50 000	-50 000		
Uttag uh-fond						
Balanseras i ny räkning				-12 722	12 722	
Årets resultat					39 650	39 650
Vid årets utgång	1 743 000	1 170 000	871 588	280 077	39 650	4 104 315

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Balanserat resultat	280 077
Årets resultat	<u>39 650</u>
Summa	319 727

Styrelsen föreslår att:

Till underhållsfonden avsättes	50 000
I ny räkning överföres	<u>269 727</u>
	319 727

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING**2024-01-01
2024-12-31****2023-01-01
2023-12-31****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter och hyresintäkter

Not 1

1 095 193
1 095 193983 604
983 604**Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 2

-484 980

-439 758

Underhållskostnader

Not 3

-35 888

-58 688

Övriga externa kostnader

Not 4

-143 466

-133 331

Personalkostnader

Not 5

-39 426

-31 388

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 6, 7

-134 444
-838 204-138 964
-802 129**Rörelseresultat****256 989****181 475****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3 286

2 740

Räntekostnader och liknande resultatposter

-220 625
-217 339-196 937
-194 197**Årets resultat****39 650****-12 722**

BALANSRÄKNING**2024-12-31****2023-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Matriella Anläggningstillgångar**Byggnader och mark
InventarierNot 6
Not 78 263 495
0
8 263 4958 397 939
0
8 397 939**Summa anläggningstillgångar****8 263 495****8 397 939****Omsättningstillgångar****Kortfristiga Fordringar**Hyresfordran
Övriga fordringar
Förutbetalda kostnaderNot 8
Not 991 410
18 356
21 076
130 84263
13 385
16 311
29 759**Kassa och Bank**

Kassa och bank

Not 10

286 244
286 244270 571
270 571**Summa omsättningstillgångar****417 086****300 330****SUMMA TILLGÅNGAR****8 680 581****8 698 269****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**Medlemsinsatser
Kapitaltillskott
Underhållsfond1 743 000
1 170 000
871 588
3 784 5881 743 000
1 170 000
821 588
3 734 588**Fritt eget kapital**Balanserat resultat
Årets resultat280 077
39 650
319 727342 799
-12 722
330 077**Summa eget kapital****4 104 315****4 064 665****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 11

2 630 577
2 630 5772 658 789
2 658 789**Kortfristiga skulder**Kortfristig del av långfristig skuld
Depositionsavgift
Leverantörsskulder
Övriga skulder
Skatteskulder
Upplupna kostnader och förutbet intäkterNot 11

Not 121 702 684
104 260
2 514
5 106
411
130 714
1 945 6891 742 684
104 260
559
4 533
0
122 779
1 974 815**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****8 680 581****8 698 269**

KASSAFLÖDESANALYS**2024****2023****Den löpande verksamheten**

Inbetalningar från medlemmar

Not 13

1 000 701

983 515

Utbetalningar till leverantörer,

Skatteverket och styrelsen

Not 14

-696 551-706 856**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
betalning av räntor****304 150****276 659**

Erhållen ränta

3 286

2 740

Erlagd ränta

-223 551-191 504**Kassaflöde från den löpande verksamheten****83 885****87 895****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

0

0

Amortering av lån

-68 212-68 212**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-68 212****-68 212****Årets kassaflöde****15 673****19 683****Likvida medel vid årets början****270 571****250 888****Likvida medel vid årets slut****286 244****270 571**

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

	2024	2023
Byggnad	100 år	100 år
Inventarier 2020, Tvättmaskin och torktumlare		4 år

Not 1

Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter	643 386	552 060
Lokalhyror	317 316	297 900
Garagehyror	71 400	71 400
Vatten, värme o sophämtning, lokal	44 761	42 914
Överlåtelseavgifter	0	1 000
Fastighetsskatt på lokalen	18 330	18 330
Summa	1 095 193	983 604

I årsavgiften ingår värme, vatten/avlopp, tillgång till tvättstuga förråd, basutbud Tele2 samt snöskottning.

Not 2

Driftskostnader

Förbrukningsmaterial	467	668
Avhärdningssalt	10 323	34 416
Fastighetsskötsel	50 326	48 236
Vinterkostnader	19 438	6 012
Hissbesiktning	3 250	0
Trädgårdsarbeten	737	2 283
Elkostnader	44 893	40 902
Värmekostnader	172 721	136 628
Vattenkostnader	83 440	75 011
Sophämtning	22 919	22 103
Försäkring	24 634	22 864
Kabel-TV	15 572	14 826
	448 720	403 949
Fastighetsskatt samt fastighetsavgift	36 260	35 809
Summa driftskostnader	484 980	439 758

Not 3	2024	2023
Underhållskostnader		
Vatten / avlopp	0	4 346
Värmesystem	0	16 009
Ventilation	21 833	20 700
El	0	10 276
Låssystem	12 307	0
Målning hus mm	1 748	4 400
Försäkringsskador	0	2 957
	35 888	58 688
Not 4		
Övriga externa kostnader		
Garage- och p-platshyra	80 531	78 767
Hyra hjärtstartare	4 837	4 843
Administrativa kostnader (porton, tele, mm)	945	330
Revisionsarvode (extern revisor)	24 250	19 875
Ekonomisk förvaltning	20 000	20 000
Övriga kostnader (stämma, sammankomster mm)	6 742	3 312
Bankavgifter	1 971	2 014
Medlemsavgifter	4 190	4 190
	143 466	133 331
Not 5		
Personalkostnader		
Styrelsearvoden	30 000	25 000
Andra ersättningar	0	300
Sociala avgifter arvoden	9 426	6 088
	39 426	31 388
Not 6		
Byggnader och mark		
Vid årets början	13 856 760	13 856 760
Utgående anskaffningsvärde	13 856 760	13 856 760
Ingående avskrivningar	-2 717 221	-2 582 777
Årets avskrivningar enligt plan	-134 444	-134 444
	-2 851 665	-2 717 221
Extra nedskrivning år 1998	-2 741 600	-2 741 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 593 265	-5 458 821
Utgående redovisat värde	8 263 495	8 397 939
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 099 000	12 099 000
Taxeringsvärde mark	4 190 000	4 190 000
	16 289 000	16 289 000
Sammanlagt taxeringsvärde		
Bostäder	14 456 000	14 456 000
Lokaler	1 833 000	1 833 000

Not 7**2024****2023****Maskiner och inventarier**

Ingående anskaffningsvärden

90 076

90 076

Årets inköp

0

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**90 076****90 076**

Ingående avskrivningar

-90 076

-85 556

Årets avskrivningar enligt plan

0

-4 520

Utgående ackumulerade avskrivningar**-90 076****-90 076****Utgående redovisat värde****0****0****Not 8****Övriga fordringar**

Skattekonto

783

431

Skattefordringar

0

40

Hyresgäster, vatten och avlopp

5 603

4 027

Hyresgäster, värme

2 817

2 817

Hyresgäster, sophämtning

6 341

6 070

Övriga kortfristiga fordringar

2 812

0

18 356**13 385****Not 9****Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkringspremie

10 689

9 669

Övriga förutbetalda kostnader

10 387

6 642

21 076**16 311****Not 10****Kassa och bank**

Handelsbanken, Affärskonto

180 301

167 892

SBAB Bank, Sparkonto

105 943

102 679

286 244**270 571**

Not 11**Skulder till kreditinstitut**

Långivare, nummer och räntesats	Villkors- ändringsdag	Belopp 2024	Belopp 2023
Stadshypotek 257216 4,92%	2025-03-01	2 658 789	2 687 001
Stadshypotek 215435 4,55% rörlig	2025-02-04	1 674 472	1 714 472
		4 333 261	4 401 473
Kortfristig del av långfristig skuld		1 702 684	1 742 684
Amorterat under året		68 212	68 212

Enligt nya direktiv i ÅRL redovisas lån som förfaller under nästkommande verksamhetsår som kortfristig skuld. Därför redovisas lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknad amortering. Lån som förfaller nästa år villkorsändras och omsätts i nya lån.

Not 12**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna arvoden	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	9 426	7 305
Upplupna räntor	11 852	14 778
Förutbetalda avgifter	55 639	49 048
Upplupen el	4 435	4 302
Upplupen fjärrvärme	19 362	17 346
	130 714	122 779

Not 13**Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster**

	2024	2023
Årsavgifter och hyresintäkter	1 095 193	983 604
Förändring av årsavgiftsfordringar	-91 347	37
Förändring av övriga fordringar	-9 736	-4 119
Förändring av förutbetalda årsavgifter	6 591	3 993
	1 000 701	983 515

Not 14**Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen**

Drift- och underhållskostnader inkl fastighetsskatt	-520 868	-498 446
Övriga externa kostnader	-143 466	-133 331
Arvoden inkl arbetsgivaravgifter (personalkostnader)	-39 426	-31 388
Förändring rörelseskulder avseende drift, underhåll, övriga externa kostnader, personalkostnader och skatt.	7 209	-43 691
	-696 551	-706 856

Not 13**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar

Ansvarsförbindelser

2024

11 735 000

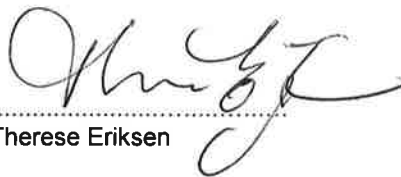
Inga

2023

11 735 000

Inga

Enköping den 24/2 2025

Annette Forsström-Skeppar
Ordförande

Therese Eriksen



Liz Gref

Min revisionberättelse beträffande denna redovisning har lämnats 25/3 - 2025

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Traktören

Org.nr 716422-6123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Traktören för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Traktören för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorans 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:

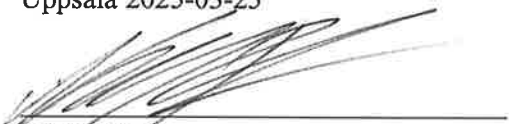
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2025-03-25


Niklas Feiff

Auktoriserad revisor