

Årsredovisning 2024

Brf Trålaren 2

716418-1211



Syb-4zD8Jgg-r1f4GvUylx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Trålaren 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-16. Stadgar registrerades 2018-05-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trålarén 2	1983	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1982

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 901 kvm. Byggnadernas totalyta är 1991 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Charlotte Andersson	Ordförande
Jan Henrik Törnquist	Styrelseledamot
Kajsa Kaufeldt	Styrelseledamot
Lars Hansson	Styrelseledamot

Valberedning

Neta Falk

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andreas Holman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2083. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2010** ● Stambyte
- 2015** ● Bergvärmeanläggning
- 2020** ● Renovering och målning av samtliga balkonger
Renovering och målning av fastighetens tak
Ommålning av garagedörrar
Installation av fiber för TV, datakommunikation och telefoni i samtliga lägenheter
Installation av ny frånluftsfläkt samt fullständig OVK
- 2022** ● Installation 14 st Laddstolpar
Brandsäkerhet - installation av nödbelysning, nya brandsläckare, brandtätning av allmänna utrymmen
- 2023** ● Lagning av läckage yttertak
Avfuktare till torkrum
Ommålning av källarplan, tvättstuga samt hissdörrar

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte avloppsbrunnar garage
OVK Besiktning (vart 6:e år)
- 2028** ● Renovering källarport & entre
Målning av fönster samt byte av fönster i källare
- 2030** ● Inköp ny torktumlare samt tvättmaskiner
- 2032** ● Bättringsmålning av trapphus och hissdörrar

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Fastighetslån	Swedbank
Ekonomisk & Teknisk Förvaltning	Nabo Group
Elnätsavtal	Ellevio
Bredbandsavtal	Ownit
Vatten, Avlopp, Sophämtning	Lidingö Stad
Elavtal	Fortum
Snöröjning	K.R.T Mark & Anläggning
Städbolag	SMART Förvaltning

Service Värmeanläggning Indoor Energy

Övrig verksamhetsinformation

ÖVERGÅNG FRÅN K2 TILL K3

Under året har vår bostadsrättsförening övergått från regelverket K2 till K3. Denna förändring innebär att vi nu använder komponentavskrivning, vilket ger en mer rättvisande bild av fastighetens värde. Vi har också infört en mer detaljerad redovisning av våra tillgångar och skulder, vilket kräver mer noggrannhet men ger en tydligare ekonomisk bild.

Vi har följt specifika regler för första tillämpningen av K3 och uppdaterat vår underhållsplan för att bättre skilja på löpande underhåll och återinvesteringar. Denna övergång stärker vår förmåga att förvalta föreningen på ett hållbart sätt.

FÖRENINGSENGAGEMANG

Under året har det varit stor fokus på att undvika att ta in externa leverantörer när det gäller underhåll av fastighet och kringområden. Det är en stort kostnadsbesparing när våra medlemmar ställer upp under vår- och höstfix i trädgården samt frivilligt tar sig an omsyn av våra allmänna lokaler, gräs- & häckklippning, rabattplantering, skottning och sandning. Vi har även lyckats hantera mindre reparationer och underhåll för att undvika att kalla in fastighetsförvaltare och reparatörer.

Vi hoppas att detta engagemang kan hålla i sig och kanske till och med utökas under 2025. Välkomna att meddela styrelsen om ni önskar bidra!

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

LIKVIDITETSFÖRBÄTTRING

Den 1 januari 2023 kom nya lagar som påverkar bostadsrättsföreningars årsredovisning. Syftet är att det ska bli enklare att få en bild av föreningens ekonomi men också att jämföra en förenings ekonomi med en annans. Av lagstiftningen framgår att fem olika nyckeltal ska presenteras och när det gäller nyckeltalet, Sparande per kvadratmeter, nådde inte BRF Trålären upp till rekommenderad nivå och åtgärd krävdes.

Januari 2024 höjdes avgifterna med 8% med indikation att ytterligare ökning kommer att behövas. Inför 2025 informerade styrelsen att avgiften till föreningen behöver ökas ytterligare men att man rekommenderade att detta görs stegvis. Det innebar 12% ökning inför 2025. I planen ligger ytterligare ökning för 2026 samt 2027 för att stegvis komma till rätt nivå av likviditet samt nyckeltal. Procentsatsen blir beroende av hur KPI ökning påverkar föreningen samt vilka besparingsåtgärder som kan göras.

Förändringar i avtal

Som ett led i att sänka kostnader för föreningen har den rörliga bankräntan omförhandlats till något lägre nivå. Nya förhandlingar kommer att ske under hösten 2025 då den fasta räntan kan förhandlas.

Styrelsen har även konkurrensutsatt vårt elavtal och på så sätt lyckats förhandla en lägre nivå.

Styrelsen har även sett över nuvarande TV & bredbandsavtal och förhandlat ner kostnaden samt även förhandlat in fler kanaler i existerande avtal.

För att ytterligare försöka påverka kostnadsbilden så avsäger sig styrelsen en del av det rekommenderade arvudet för verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 026 812	959 991	863 309	839 850
Resultat efter fin. poster	-318 878	-406 893	-353 566	-458 385
Soliditet (%)	67	68	67	78
Yttre fond	147 153	80 000	60 000	40 000
Taxeringsvärde	49 051 000	49 051 000	49 051 000	36 429 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	490	454	409	394
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	89,7	90,1	89,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 652	1 652	1 652	1 441
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 577	1 577	1 577	1 376
Sparande per kvm totalyta, kr	9	-8	-40	-93
Elkostnad per kvm totalyta, kr	90	84	82	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	62	53	56	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	16	17	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	171	153	155	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,47	2,41	2,31	1,01
Räntekänslighet (%)	3,37	3,64	4,04	3,65

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

LIKVIDITETSFÖRBÄTTRING

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8% med indikation att ytterligare ökning kommer att behövas. Inför 2025 informerade styrelsen att avgiften till föreningen behöver ökas ytterligare men att man rekommenderade att detta görs stegvis. Det innebär 12% ökning inför 2025. I planen ligger ytterligare ökning inför 2026 samt 2027 för att stegvis komma till rätt nivå av likviditet samt nyckeltal. Procentsatsen blir beroende av hur KPI ökning påverkar föreningen samt vilka besparingsåtgärder som kan göras.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	4 723 393	-	-	4 723 393
Upplåtelseavgifter	11 619 910	-	-	11 619 910
Fond, yttre underhåll	80 000	-	67 153	147 153
Balanserat resultat	-8 861 866	-406 893	-67 153	-9 335 912
Årets resultat	-406 893	406 893	-318 878	-318 878
Eget kapital	7 154 544	0	-318 878	6 835 666

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 335 912
Årets resultat	-318 878
Totalt	-9 654 790

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	202 615
Balanseras i ny räkning	-9 857 405
	-9 654 790

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 026 812	959 991
Övriga rörelseintäkter	3	2	1 106
Summa rörelseintäkter		1 026 814	961 097
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-712 995	-808 412
Övriga externa kostnader	9	-115 794	-113 788
Personalkostnader	10	-73 283	-80 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 744	-292 911
Summa rörelsekostnader		-1 238 816	-1 295 381
RÖRELSERESULTAT		-212 002	-334 284
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 208	3 093
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-109 084	-75 702
Summa finansiella poster		-106 876	-72 609
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-318 878	-406 893
ÅRETS RESULTAT		-318 878	-406 893

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	9 587 366	9 904 838
Maskiner och inventarier	13	154 210	173 482
Summa materiella anläggningstillgångar		9 741 577	10 078 321
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 743 877	10 080 621
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 873	6 769
Övriga fordringar	15	362 017	421 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	52 268	44 128
Summa kortfristiga fordringar		417 158	472 586
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		417 158	472 586
SUMMA TILLGÅNGAR		10 161 035	10 553 207

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 343 303	16 343 303
Fond för yttre underhåll		147 153	80 000
Summa bundet eget kapital		16 490 456	16 423 303
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 335 912	-8 861 866
Årets resultat		-318 878	-406 893
Summa ansamlad förlust		-9 654 790	-9 268 759
SUMMA EGET KAPITAL		6 835 666	7 154 544
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	1 100 000
Summa långfristiga skulder		0	1 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	3 140 000	2 040 000
Leverantörsskulder		34 664	39 950
Skatteskulder		6 877	6 877
Övriga kortfristiga skulder		-4 270	-4 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	148 097	216 331
Summa kortfristiga skulder		3 325 369	2 298 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 161 035	10 553 207

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-212 002	-334 284
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	336 744	292 911
	124 742	-41 373
Erhållen ränta	2 208	3 093
Erlagd ränta	-111 588	-101 594
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 362	-139 874
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 208	179 970
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-70 790	-276 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-60 636	-236 832
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-60 636	-236 832
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	316 575	553 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	255 939	316 575

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trålären 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Räkenskapsår 2024 är första året som K3 tillämpas och ingående balanser har inte räknats om med hänvisning till K3 kap 35:7.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	0,95 - 11,38 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	931 272	862 284
Hysesintäkter, p-platser	89 418	95 268
El	2 528	214
Påminnelseavgift	0	300
Administrativ avgift	294	0
Andrahandsuthyrning	3 300	1 925
Summa	1 026 812	959 991

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	3
Övriga intäkter	0	1 103
Summa	2	1 106

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	36 354	73 562
Städning	40 328	38 807
Besiktning och service	27 058	25 835
Trädgårdsarbete	2 575	3 779
Snöskottning	46 875	55 000
Summa	153 190	196 983

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 461	5 177
Tvättstuga	9 809	0
Dörrar och lås/porttele	2 612	1 320
VA	4 756	0
Värme	4 756	0
El	1 623	3 675
Hissar	1 343	3 466
Tak	0	12 000
Summa	26 360	25 638

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	178 955	167 202
Uppvärmning	122 554	106 381
Vatten	38 221	31 829
Sophämtning	38 430	41 317
Summa	378 160	346 729

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	32 564	29 656
Bredband/Kabel TV	79 091	69 624
Fastighetsskatt	43 630	42 646
Summa	155 285	141 926

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	19 105	12 507
Övriga förvaltningskostnader	29 471	40 013
Revisionsarvoden	29 375	27 500
Ekonomisk förvaltning	37 843	33 768
Summa	115 794	113 788

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 225	60 375
Sociala avgifter	13 058	19 895
Summa	73 283	80 270

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	109 084	75 702
Summa	109 084	75 702

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 635 798	16 635 798
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 635 798	16 635 798
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 730 960	-6 457 324
Årets avskrivning	-317 472	-273 636
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 048 432	-6 730 960
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 587 366	9 904 838
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 023 000</i>	<i>1 023 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 257 000	25 257 000
Taxeringsvärde mark	23 794 000	23 794 000
Summa	49 051 000	49 051 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	350 913	350 913
Utgående anskaffningsvärde	350 913	350 913
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-177 431	-158 156
Avskrivningar	-19 272	-19 275
Utgående avskrivning	-196 703	-177 431
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	154 210	173 482

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	2 300	2 300
Summa	2 300	2 300

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	67 184	65 236
Skattefordringar	38 894	39 878
Nabo Klientmedelskonto	255 679	241 267
Borgo	260	75 308
Summa	362 017	421 689

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 645	24 071
Fastighetsskötsel	10 319	0
Städning	10 279	9 885
Försäkringspremier	11 200	10 172
Förvaltning	13 825	0
Summa	52 268	44 128

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-10-24	1,07 %	1 100 000	1 100 000
Swedbank	2025-02-28	3,58 %	2 040 000	2 040 000
Summa			3 140 000	3 140 000
Varav kortfristig del			3 140 000	2 040 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 140 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 849	2 730
El	28 368	27 959
Uppvärmning	10 681	13 477
Utgiftsräntor	8 902	11 406
Vatten	3 066	3 544
Löner	0	60 375
Sociala avgifter	0	11 470
Förutbetalda avgifter/hyror	94 231	85 370
Summa	148 097	216 331

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 342 600	3 342 600
Ägarregistrerad	125 000	-
Summa	3 467 600	3 342 600

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö

Ann-Charlotte Andersson
Ordförande

Jan Henrik Törnquist
Styrelseledamot

Kajsa Kaufeldt
Styrelseledamot

Lars Hansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Andreas Holman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2025 09:32

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 23.04.2025 14:50

DOCUMENT ID:
r1f4GvUylx

ENVELOPE ID:
Syb-4zD8Jgg-r1f4GvUylx

DOCUMENT NAME:
Brf Trålaren 2, 716418-1211 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KAJSA KAUFELDT kajsakaufeldt@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 09:34 23.04.2025 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 185.154.231.110
2. LARS HANSSON lhatin@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 20:37 24.04.2025 20:29	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.15.40
3. ANN-CHARLOTTE ANDERSSON lottaandersson00@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 19:33 24.04.2025 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.9.244
4. Jan Henrik Törnquist henrik.tornquist@abacist.se	Signed Authenticated	26.04.2025 12:06 26.04.2025 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.15.53
5. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	28.04.2025 09:32 28.04.2025 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trälaren 2, org.nr. 716418-1211

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trälaren 2 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 31 december 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Trälaren 2 för räkenskapsåret 2024 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 09:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 23.04.2025 14:50

DOCUMENT ID:

ByGzNfwUJlg

ENVELOPE ID:

S1G-NMv8kxl-ByGzNfwUJlg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Trålaren 2.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS HOLMAN	 Signed	28.04.2025 09:32	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	28.04.2025 09:31	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed