

Årsredovisning för

Brf Trossen 1

716420-2579

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10
Noter till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trossen 1, 716420-2579, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Trossen 1 i Täby kommun. På fastigheten finns ett tvåvånings bostadshus med källare samt ett trädgårdsförråd och en lekstuga. Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt uthyr en förrådslokal i fd skyddsrum.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Vid 2024 års bokslut hade föreningen 12 röstberättigade medlemmar.

Brf Trossens byggnader är i relativt gott skick. Huvudbyggnaden är ett sk Boro-hus, uppfört 1943.

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda möten och har utgjorts av:

Rolph Johnsson	ordf
Irene Lehnberg	ledamot
Bitten Svanberg	kassör
Pia Frimodig	sekr
Isak Ingemansson	ledamot
Övriga uppdrag:	
Christina Nisses	revisor
Sofia Bergström	valberedning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ytterligare en avvägning har utförts för att kontrollera graden av fortsatta sättningar och för att ge beslutsunderlag för eventuella ytterligare grundförstärkningsåtgärder.

Hyreslägenheten på andra våningen i port 6 har totalrenoverats, omvandlats till bostadsrätt och försålts tillsammans med exploaterbarhet av ovanliggande vindsutrymme.

Avloppsledningarna under källargolvet har relinats.

I underhållsplanen för 2024 upptagna åtgärder gällande grundundersökning och reparation av sättnings-skador i de två mest sättningspåverkade lägenheterna har ej utförts, utan hänskjuts till 2025.

Ekonomi i föreningen är efter omvandlingen av hyreslägenheten till bostadsrätt och försäljning av densamma nu mycket god och ger fortsatta möjligheter till renovering av planerade åtgärder enligt underhållsplanen, utan att nya lån behöver upptas i närtid. Det lån om 300 kkr, som upptogs inför renoveringen av hyreslgh har lösts. Den avgiftshöjning om 10% som krävdes av banken för att erhålla lånet, har hållits kvar i syfte att hålla en bra ekonomi för det fortsatta fastighetsunderhållet.

Tre lägenheter har under året fått nya innehavare.

Nyckeltal

Årsavgift per kvm: 538 kr/kvm o år exkl fiber/tv, 589 kr/kvm o år inkl fiber och basTVutbud. I årsavgiften ingår 1 p-plats/lgh, gratis tillgång till tvättstuga samt möjlighet till odlingslott.

Genomsnittlig avgift i Sveriges bostadsrättsföreningar under 2023 enligt Finansinspektionen är 744 kr/kvm o år. Bor du i en bostadsrätt på 70 kvm motsvarar det en månadsavgift på 4 340 kr. En summa som i de flesta föreningar har höjts under 2023.

Skuld per kvm: 2 683 kr/kvm

Summan avser lån per kvm uthyrningsbar yta. Generellt enl Hemnet är att allt under 5 000 kr/kvm bra, över 10 000 kr/kvm mindre bra.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter: 83%

Energikostnad per kvadratmeter: 155 kr/kvm

Räntekänslighet: 5,8%

Avslutande kommentar

Årets förlust har främst föranletts av dels ökade räntekostnader, dels kostnader för upprustning av den fd hyreslägenheten (nr 8) för omvandling till bostadsrätt. Intäkterna från försäljningen har inneburit en väsentligt förbättrad ekonomi för Brf Trossen. Trots kvarstående relativt stora kostnader för underhåll och förbättringar, bör föreningen framåt kunna hantera detta, utan att årsavgifterna väsentligt skall behöva ökas.

Ekonomisk översikt

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	516 855	515 240	480 359	468 534
Resultat efter finansiella poster	-807 997	-72 781	-153 906	30 354
Soliditet, %	49	53	57	64

Företagets resultat och ställning

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

I årets resultat ingår en renoveringskostnad på 582 kkr av en tidigare hyresrätt som under året sålts av.

Förändringar i eget kapital

	Insatser/avgifter	Fonder	Balanserad vinst	Årets vinst
Belopp vid årets början	3 534 951	150 000	-918 495	-72 781
Insatser	315 077			
<i>Korrigerat belopp vid årets ingång</i>				
Omföring av föreg års vinst			-72 781	72 781
Insatsemmision		3 726 160		
Årets resultat				-807 997
Belopp vid årets slut	3 850 028	3 876 160	-991 276	-807 997

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor -1 799 273, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	-991 276
årets resultat	-807 997
Summa	-1 799 273
Balanseras i ny räkning	-1 799 273

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	516 855	515 240
Övriga intäkter		-	25 803
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		516 855	541 043
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-921 794	-283 855
Övriga externa kostnader		-193 972	-191 054
Personalkostnader		-42 378	-19 114
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-68 604	-62 904
Summa rörelsekostnader		-1 226 748	-556 927
Rörelseresultat		-709 893	-15 884
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	3 047
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 105	-59 944
Summa finansiella poster		-98 104	-56 897
Resultat efter finansiella poster		-807 997	-72 781
Resultat före skatt		-807 997	-72 781
Skatt			
Årets resultat		-807 997	-72 781

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	2		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	5 472 406	4 679 467
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	39 773	46 003
Summa materiella anläggningstillgångar		5 512 179	4 725 470
Summa anläggningstillgångar		5 512 179	4 725 470
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Råvaror och förnödenheter		5 900	5 900
Summa varulager m.m.		5 900	5 900
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 973	32 806
Övriga fordringar		23 237	14 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 558	6 978
Summa kortfristiga fordringar		52 768	54 167
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 571 825	321 056
Summa kassa och bank		3 571 825	321 056
Summa omsättningstillgångar		3 630 493	381 123
SUMMA TILLGÅNGAR		9 142 672	5 106 593

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>EGET KAPITAL</i>			
<i>Bundet kapital</i>			
Eget kapital vid räkenskapsårets början		7 576 188	3 534 951
Yttre fond		150 000	150 000
Summa bundet eget kapital		7 726 188	3 684 951
<i>Fritt eget kapital</i>			
Insättningar eller uttag under året		-991 276	-918 495
Årets resultat		-807 997	-72 781
Summa fritt eget kapital		-1 799 273	-991 276
Summa eget kapital		5 926 915	2 693 675
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 270 000	2 270 000
Summa långfristiga skulder		2 270 000	2 270 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		887 261	90 710
Övriga skulder		28 632	20 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		29 864	31 940
Summa kortfristiga skulder		945 757	142 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 142 672	5 106 593

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-807 997	-72 781
Fsg av lägenhet	4 041 237	-
Avskrivningar	68 604	62 904
	<u>3 301 844</u>	<u>-9 877</u>
	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 301 844	-9 877
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 439	3 782
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	802 799	285 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 106 082	278 995
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-855 313	-300 370
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-855 313	-300 370
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300 000	-
Amortering av låneskulder	-300 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	3 250 769	-21 375
Likvida medel vid årets början	321 056	342 431
Likvida medel vid årets slut	3 571 825	321 056

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
--------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

Betalda räntor och erhållen utdelning

Erhållen ränta	1	3 047
Erlagd ränta	-96 988	-59 944

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m

Av- och nedskrivningar av tillgångar	68 604	62 904
	68 604	62 904

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	3 571 825	321 056
Kortfristiga placeringar, jämförda med likvida medel	52 768	54 167
	3 624 593	375 223

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Investeringar

Investeringar som har gjorts för att bibehålla kapacitetsnivån uppgår till 855 313 kr.

Avser relining av avloppsstammar.

Operativt kassaflöde

Rörelseresultat	-807 997	-72 781
Försäljning av lgh	4 041 237	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	68 604	62 904
Förändring i rörelsekapital	804 238	288 872
Investeringar	-855 313	-300 370
Operativt kassaflöde	3 250 769	-21 375

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsbokslutet är upprättat i enlighet med bokföringslagens regler om årsbokslut och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2017:3) om årsbokslut.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0
-Markanläggningar	5
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	4-5
-Inventarier, verktyg och installationer	5-6,67

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

Not 2 Anläggningstillgångar

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>Avskrivningstid</i>
Byggnader och mark	4 001 039	0
Markanläggningar	38 622	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1 432 745	20-25
Inventarier, verktyg och installationer	39 773	15-20
Summa	5 512 179	

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
25803		
Årsavgifter	428 088	355 988
Hyror	45 370	117 158
Fiber	40 664	39 468
Övrigt	2 733	2 626
Erhållna statliga bidrag	-	25 803
Summa	516 855	541 043

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader och markanläggningar	7 722	7 722
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6 230	6 230
Inventarier, verktyg och installationer	54 652	48 952
Summa	68 604	62 904

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 007 849	5 752 979
-Nyanskaffningar	855 313	254 870
	6 863 162	6 007 849
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 328 382	-1 271 708
-Årets avskrivning enligt plan	-62 374	-56 674
	-1 390 756	-1 328 382
Redovisat värde vid årets slut	5 472 406	4 679 467
Taxeringsvärde byggnader	7 454 000	7 454 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
Totalt taxeringsvärde vid årets slut	15 254 000	15 254 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	105 870	60 370
-Nyanskaffningar		45 500
Vid årets slut	105 870	105 870
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-59 867	-53 637
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-6 230	-6 230
Vid årets slut	-66 097	-59 867
Redovisat värde vid årets slut	39 773	46 003

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	2 270 000	2 270 000
	2 270 000	2 270 000

Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
<i>Fastighetsinteckningar</i>	2 270 000	2 270 000
Ställda panter och säkerheter	2 270 000	2 270 000

Underskrifter

Täby 2025-____-____

Rolph Johnsson
Styrelseordförande

Irene Lehnberg

Bitten Svanberg

Pia Frimodig

Isak Ingemansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-____-____

Christina Nises