

# Årsredovisning 2024

Brf Träsliperiet 2 o. 3 i Stockholms län

716420-0227



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Träsliperiet 2 o. 3 i Stockholms län

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

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

# 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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-09-07. Stadgar registrerades 2024-01-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Träsliperiet 2	-	Stockholm
Stockholm Träsliperiet 3	-	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 53 bostadsrätter om totalt 3 628 kvm och 2 lokaler om 215 kvm. Byggnadernas totalyta är 4071 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Robert Eklind	Ordförande
Ulla Marie Heuer	Sekreterare
Jonathan Beck	Kassör
Bokedal Marianne	Ledamot
Mattias Holm	Ledamot
Pierre Bessa Görmarker	Ledamot

### Valberedning

Åsa Rampling

Annika Goos

### Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen två i förening

### Revisorer

Anette Morin	Internrevisor	
Stefan Adebahr	Auktoriserad revisor	Maneki revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Planerade underhåll

- 2024 ● Besiktning rökgasluckor
- Besiktning lekplats
- Förstudie fasadrenovering
- Förstudie fönsterrenovering
- Byte av interiörbelysning (LED)
- Byte av exteriörbelysning (LED)
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Stamspolning
- Renovering av entréportar
- Byte av maskiner i tvättstugor

## Avtal med leverantörer

Container	Kjelland Transport AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elektriker	AF Elteknik AB
Elektriker	ElitEl AB
Elhandel	Bixia AB
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsskötsel	KASAMA AB
Försäljning av lägenhet (fd hyresrätt)	Fastighetsbyrå AB
Murare, Sören Ridger	Frilans Finans AB
Nelson Julgranar	Nelson Timmerhus AB
Nyckelssystemet (nya nycklar etc)	Solidlås AB (AxlåsSolidlås AB)
Nycklar	Västberga Lås AB
Porttelefon	Södermalms Lås AB
Sandupptagning	STIVAB Sandupptagning & Transport i Vallentuna AB
Sophämtning/Återvinning	PreZero Recycling AB
Städning	Fastighetsägarna Service AB
TV/kabel-TV	Tele 2 (fd Comhem)
Tvättstugeservice/reparation	Samuelssons Vitvaruservice AB
Vinterunderhåll	Bellmans Åkeri & Entreprenad AB
Vinterunderhåll	Peab Anläggning Ab

## Övrig verksamhetsinformation

Dessa åtgärder har genomförts i enlighet med föreningens långsiktiga underhållsplan och syftar till att både säkerställa byggnadens funktion och förbättra boendemiljön för våra medlemmar.

Vi ser fram emot att fortsätta vårt arbete med att utveckla och förbättra vår förening under kommande år.

### - Tak- och fasadbesiktning

Under 2024 genomfördes en omfattande besiktning av föreningens tak och fasader. Syftet var att identifiera eventuella skador eller behov av underhåll för att säkerställa byggnadens långsiktiga hållbarhet. Besiktningen visade att taket och fasaderna är i behov av åtgärder för att förebygga framtida problem. Dessa kommer att beaktas i det kommande underhållsprogrammet.

### - Renovering av portar

Föreningens portar har genomgått en renovering för att bibehålla både funktionalitet och estetik. Arbetet har genomförts utan större störningar för boende och är nu avslutat med goda resultat.

### - Byte av ytterbelysning

Som en del av vårt kontinuerliga arbete med att förbättra säkerheten och trivseln har ytterbelysningen bytts ut. Den nya belysningen ger ett bättre ljusflöde och är mer energieffektiv.

### - Byte av belysning i trapphusen samt källargångar och tvättstugor

För att höja både säkerheten och komforten har även belysningen i trapphusen samt källargångar och tvättstugor bytts ut. De gamla armaturerna ersattes med modern, energieffektiv LED-belysning, vilket bidrar till lägre energiåtgång och längre hållbarhet. Även funktionalitet som nödbelysning (batteridrift vid nätbortfall) samt aktivering av armatur via rörelsesensor har tillkommit

### - Stamspolning

För att förebygga framtida problem med rörsystemet genomfördes stamspolning i hela fastigheten. Detta är en viktig åtgärd för att säkerställa att avloppssystemet fungerar optimalt och för att minska risken för blockeringar och läckage. Arbetet genomfördes enligt föreningens underhållsplan och alla medlemmar informerades om de planerade arbetena i god tid.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

#### - Omläggningen av lånen från Swedbank - SBAB

I samband med omläggningen av lånen har föreningens lån en rak amorteringsplan på 30 år.

Detta bidrar till föreningens framtida ekonomiska åtaganden främst, men inte uteslutande, kopplat till underhåll (UH-planen).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

### Övriga uppgifter

Utöver ovan har även följande utförts:

#### - "Green Room" - förarbeten och projektstart

Under 2024 inleddes förarbeten för projektet Green Room. Arbetet med renoveringen och ombyggnationen av lokalen planeras att både vara påbörjat och klart under våren 2025. Finansieringen av detta har hittills skett med eget kapital dvs ytterligare lån har ännu inte behövts.

#### - Åsknedslaget

Under hösten 2024 slog blixten ned i närheten av föreningens ena fastighet vilket medförde att laddstationerna slogs ut, samt vissa koddosor till entréerna. Då laddstationerna byttes ut valde styrelsen att utöka antal laddplatser, således har föreningen nu sex laddplatser. I samband med detta byttes även de drabbade koddosorna ut. Samtliga koddosor är därmed av modell Axema med både stöd för porttelefoni såväl som taggar (rfid).

Då åsknedslaget täcktes av fastighetsförsäkringen fick föreningen tillbaka 111 000 SEK av investeringskostnaderna/ åtgärds-kostnaderna för incidenten.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 916 396	2 810 649	2 828 045	2 752 834
Resultat efter fin. poster	-1 866 708	-993 718	-530 252	-426 292
Soliditet (%)	65	66	65	65
Yttre fond	2 227 957	1 996 597	1 923 892	1 730 560
Taxeringsvärde	77 120 000	77 120 000	77 120 000	64 444 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	688	645	683	682
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,4	82,2	82,5	84,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 428	4 472	4 744	4 744
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 946	3 985	4 222	4 222
Sparande per kvm totalyta, kr	-68	-13	153	139
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	44	65	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	242	206	185	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	44	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	338	294	284	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,57	4,04	0,92	0,92
Räntekänslighet (%)	6,44	6,93	6,95	6,96

**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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -275 977 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Snabbare kostnadsökningar än ökade förvaltningsintäkter ligger till grund för detta, däremot har åtgärder vidtagits för utökade förvaltningsintäkter, för att stärka föreningens ekonomi och därmed ha större möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	33 279 236	-	-	33 279 236
Upplåtelseavgifter	12 959 883	-	-	12 959 883
Fond, yttre underhåll	1 996 597	-	231 360	2 227 957
Balanserat resultat	-13 515 061	-993 718	-231 360	-14 740 139
Årets resultat	-993 718	993 718	-1 866 708	-1 866 708
<b>Eget kapital</b>	<b>33 726 937</b>	<b>0</b>	<b>-1 866 708</b>	<b>31 860 229</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 740 139
Årets resultat	-1 866 708
<b>Totalt</b>	<b>-16 606 847</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 690 648
Att från yttre fond i anspråk ta	-687 011
Balanseras i ny räkning	-17 610 484
	<b>-16 606 847</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 916 396	2 810 649
Övriga rörelseintäkter	3	111 917	38 064
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 028 313</b>	<b>2 848 713</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 893 808	-1 974 341
Övriga externa kostnader	9	-227 686	-177 688
Personalkostnader	10	-250 053	-146 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-903 720	-942 095
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 275 267</b>	<b>-3 240 200</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 246 954</b>	<b>-391 486</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		122 140	55 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-741 894	-658 057
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-619 754</b>	<b>-602 231</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 866 708</b>	<b>-993 718</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 866 708</b>	<b>-993 718</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	42 760 513	43 664 233
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		158 688	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 919 201</b>	<b>43 664 233</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>42 919 201</b>	<b>43 664 233</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 293	15 630
Övriga fordringar	14	1 234 329	2 702 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	95 149	76 005
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 340 772</b>	<b>2 793 655</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 831 476	4 598 754
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 831 476</b>	<b>4 598 754</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 172 248</b>	<b>7 392 409</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 091 448</b>	<b>51 056 641</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		46 239 119	46 239 119
Fond för yttre underhåll		2 227 957	1 996 597
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 467 076</b>	<b>48 235 716</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-14 740 139	-13 515 061
Årets resultat		-1 866 708	-993 718
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 606 847</b>	<b>-14 508 779</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 860 229</b>	<b>33 726 937</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	16 064 318	16 224 318
Leverantörsskulder		256 586	229 307
Skatteskulder		223 445	217 340
Övriga kortfristiga skulder		800	800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	686 070	657 939
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 231 219</b>	<b>17 329 704</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 091 448</b>	<b>51 056 641</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 246 954</b>	<b>-391 486</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	903 720	942 095
	<b>-343 234</b>	<b>550 609</b>
Erhållen ränta	122 140	55 826
Erlagd ränta	-783 011	-615 806
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 004 105</b>	<b>-9 372</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	93 975	-119 952
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	102 632	135 758
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-807 498</b>	<b>6 434</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-158 688	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-158 688</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	3 100 000
Amortering av lån	-160 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-160 000</b>	<b>3 100 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 126 186</b>	<b>3 106 434</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 190 322</b>	<b>4 083 888</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 064 136</b>	<b>7 190 322</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Träsliperiet 2 o. 3 i Stockholms län har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### 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	2 494 443	2 341 175
Hysesintäkter, bostäder	163 488	231 018
Hysesintäkter, lokaler	78 396	78 396
Hysesintäkter, p-platser	170 426	158 450
Övriga intäkter	9 643	1 610
<b>Summa</b>	<b>2 916 396</b>	<b>2 810 649</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	4	0
Elprisstöd	0	38 004
Övriga intäkter	0	60
Försäkringsersättning	111 913	0
<b>Summa</b>	<b>111 917</b>	<b>38 064</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	69 431	70 157
Städning	97 595	93 777
Besiktning och service	67 261	40 000
Trädgårdsarbete	16 909	28 757
Övrigt	10 713	41 197
Snöskottning	141 590	166 908
<b>Summa</b>	<b>403 499</b>	<b>440 796</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	4 098
Tvättstuga	5 825	6 204
Trapphus/port/entr	5 837	0
Dörrar och lås/porttele	93 332	1 513
VA	20 899	14 168
Värme	11 388	0
El	424	0
Fasader	0	47 500
Fönster	688	0
<b>Summa</b>	<b>138 393</b>	<b>73 483</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	366 387	0
Dörrar och lås/porttele	61 587	0
Övriga gemensamma utrymnen	8 363	0
VA	60 000	0
El	99 189	0
Fasader	59 585	0
Fönster	27 900	0
Gård/markytor	4 000	0
<b>Summa</b>	<b>687 011</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	108 361	99 593
Fastighetsel	56 240	80 075
Uppvärmning	984 196	837 733
Vatten	226 863	179 591
Sophämtning	102 202	84 571
<b>Summa</b>	<b>1 477 862</b>	<b>1 281 563</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	54 106	48 929
Kabel-TV	18 212	17 100
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	112 850	110 595
<b>Summa</b>	<b>187 043</b>	<b>178 499</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	69 572	30 158
Förbrukningsmaterial	32 856	3 060
Juridiska kostnader	0	20 250
Revisionsarvoden	39 750	31 875
Ekonomisk förvaltning	85 508	80 276
Konsultkostnader	0	12 069
<b>Summa</b>	<b>227 686</b>	<b>177 688</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	171 900	81 282
Löner, arbetare	5 820	27 472
Sociala avgifter	72 333	37 322
<b>Summa</b>	<b>250 053</b>	<b>146 076</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	738 179	656 212
Övriga räntekostnader	3 715	1 845
<b>Summa</b>	<b>741 894</b>	<b>658 057</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	57 066 894	57 066 894
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>57 066 894</b>	<b>57 066 894</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 402 661	-12 460 566
Årets avskrivning	-903 720	-942 095
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 306 381</b>	<b>-13 402 661</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>42 760 513</b>	<b>43 664 233</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 268 300</i>	<i>11 268 300</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	42 710 000	42 710 000
Taxeringsvärde mark	34 410 000	34 410 000
<b>Summa</b>	<b>77 120 000</b>	<b>77 120 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	28 532	28 532
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 532</b>	<b>28 532</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-28 532	-28 532
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-28 532</b>	<b>-28 532</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	406	107 875
Övriga fordringar	1 263	2 576
Nabo Klientmedelskonto	1 232 660	2 591 569
<b>Summa</b>	<b>1 234 329</b>	<b>2 702 020</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 999	7 026
El	284	0
Försäkringspremier	23 573	21 108
Kabel-TV	4 623	4 553
Förvaltning	24 031	23 679
Förutbet försäkr premier	19 639	19 639
<b>Summa</b>	<b>95 149</b>	<b>76 005</b>

**NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2024-12-31</b>	<b>SKULD 2024-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>
Swedbank	2024-03-28	4,98 %		5 376 833
Swedbank	2024-02-28	4,70 %		3 500 000
Swedbank	2024-02-28	4,70 %		3 847 485
Swedbank	2024-02-28	4,70 %		3 500 000
SBAB	2025-06-30	3,17 %	5 326 833	
SBAB	2025-08-28	3,29 %	3 465 000	
SBAB	2025-08-28	4,07 %	3 465 000	
SBAB	2025-08-28	4,07 %	3 807 485	
<b>Summa</b>			<b>16 064 318</b>	<b>16 224 318</b>
Varav kortfristig del			16 064 318	16 224 318

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 464 318 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 234	79 943
Städning	0	7 865
El	17 151	18 802
Uppvärmning	156 570	119 312
Vatten	35 086	37 539
Löner	114 600	52 500
Sociala avgifter	60 007	24 000
Utgiftsräntor	7 818	48 935
Förutbetalda avgifter/hyror	241 604	241 543
Beräknat revisionsarvode	35 000	27 500
<b>Summa</b>	<b>686 070</b>	<b>657 939</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	31 000 000	31 000 000

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Bokedal Marianne  
Ledamot

---

Jonathan Beck  
Kassör

---

Mattias Holm  
Ledamot

---

Pierre Bessa Görmarker  
Ledamot

---

Robert Eklind  
Ordförande

---

Ulla Marie Heuer  
Sekreterare

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

---

Anette Morin  
Internrevisor

---

Stefan Adebahr  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 13:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.05.2025 15:31

DOCUMENT ID:

BkapQYsxxx

ENVELOPE ID:

rJg267Yiggg-BkapQYsxxx

DOCUMENT NAME:

Brf Träsliperiet 2 o. 3 i Stockholms län, 716420-0227 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONATHAN BECK mailajonathanbeck@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 17:22 09.05.2025 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.243.131
2. ROBERT EKLIND roberteklind@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 18:26 09.05.2025 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.197.195
3. MARIANNE BOKEDAL marianne.bokedal@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 18:29 09.05.2025 18:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.169.80
4. MATTIAS HOLM mattiasjeholm@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 19:19 09.05.2025 19:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.240.69
5. Ulla Marie Heuer mimmi7007@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 19:44 09.05.2025 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 176.71.166.179
6. NILS PIERRE BESSA GÖRMARKER pierre@nautilus.se	Signed Authenticated	09.05.2025 20:02 09.05.2025 19:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.170.211
7. ANETTE MARGARETA MORIN hubbe92@yahoo.se	Signed Authenticated	13.05.2025 18:46 13.05.2025 18:45	eID Low	Swedish BankID IP: 95.198.182.58
8. STEFAN ADEBAHR stefan.adebahr@maneki.se	Signed Authenticated	14.05.2025 13:57 14.05.2025 13:53	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.254.214

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

## Custom events

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

---

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 Träsliperiet 2 o. 3 i Stockholms län, org.nr 716420-0227

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Träsliperiet 2 o. 3 i Stockholms län för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Träsliperiet 2 o. 3 i Stockholms läns 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.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar samt i Internrevisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Träsliperiet 2 o. 3 i Stockholms län enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 iverkliga verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn

till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



---

### Internrevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

---

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Träsliperiet 2 o. 3 i Stockholms län för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Träsliperiet 2 o. 3 i Stockholms län enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som Auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 revisionsssed i Sverige använder den Auktoriserade revisorn 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 den Auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt datum för våra elektroniska underskrifter

Stefan Adebahr  
Auktoriserad revisor

Anette Morin  
Internrevisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 13:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.05.2025 15:31

DOCUMENT ID:

r1W6p7Kiggl

ENVELOPE ID:

SJbh67Kieel-r1W6p7Kiggl

DOCUMENT NAME:

RB Brf Träsliperiet 2024.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANETTE MARGARETA MORIN hubbe92@yahoo.se	Signed Authenticated	09.05.2025 20:18 09.05.2025 20:17	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.134.62
2. STEFAN ADEBAHR stefan.adebahr@maneki.se	Signed Authenticated	14.05.2025 13:55 14.05.2025 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.254.214

\* 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