

Årsredovisning för
BRF Trevnaden
702002-3847

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Trevnaden, 702002-3847, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen äger fastigheten Kadetten 23.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

BÅ Fastighetskonsult AB med förvaltarna Pierre Åman och Fredrik Åman har under året skött den tekniska och ekonomiska förvaltningen. Pierre Åman och/eller Fredrik Åman har deltagit vid styrelsemöten.

Fastighetens taxeringsvärde är 63 030 000 kronor (föregående år 63 030 000 kronor), varav byggnadsvärde är 17 450 000 kronor (17 450 000 kronor).

Medlemsinformation

Föreningsstämma hölls den 15/5 2023. Under året har 14 protokollförda styrelsemöten hållits.

Under året har 4 st bostadslägenheter överlåtits.

1/1 2023 var antalet medlemmar 39 stycken och per 31/12 2023 var antalet medlemmar 39 stycken.

På föreningsstämman 2023 valdes intill nästa stämma

<i>Namn</i>	<i>Roll</i>
Pia Kalischer	Ledamot, ordförande
Felicia Ahlberg	Ledamot
Eleonora Holm Evgenikou	Ledamot
Axelina Flote	Ledamot
Oscar Nordstrand	Ledamot
David Andersson	Revisor
Lisa Wetterlöf	Valberedning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna året 2023 präglades precis som det föregående av omvärldsläget. Inflationen var fortsatt hög även om den mattades av mot slutet av året. Men prishöjningarna och det svenska ränteläget fortsatte att påverka föreningens ekonomi. Riksbanken höjde styrräntan fyra gånger under 2023, från 2,5% till 4%.

Styrelsen har under året, förutom att hantera löpande frågor, fortsatt att främst jobba med ekonomin i fokus. Målet har varit att skapa balans och stabilitet samt att stärka föreningens resiliens på sikt.

Föreningen har lagt om flera lån under året och styrelsen beslutade att binda en del av lånen. Sett i backspeglarna var det klokt, då fler lån lades om innan räntenivån toppade. Trots detta medförde de ökade räntekostnaderna behovet att höja avgifterna i november 2023 med 20%. Höjningen föregicks av ett medlemsmöte där styrelsen redovisade det ekonomiska läget. Dessutom har löpande dialog förts med medlemmarna via föreningens Facebook-grupp.

Under året genomfördes en OVK, där några lägenheter fick anmärkning och styrelsen uppmanade medlemmarna att åtgärda dessa. Andra förbättringar som gjorts är balkongunderhåll där trälister behandlats samt att ventilationen i tvättstugan åtgärdats. Torktummlaren gick sönder efter att ha varit i bruk i över 25 år, men har inte bytts ut då det finns två torkskåp att tillgå. Styrelsen beslutade därför att vänta med nyinköp tills ekonomin stabiliserats.

Föreningen har inte genomfört något större underhållsprojekt under 2023 men löpande reparationer har naturligtvis gjorts vid behov. Tex har huset haft vissa problem efter att SVOA gjort omfattande arbeten på Tomebogatan och stängt av vattnet vid flera tillfällen. När vattnet så kopplats på igen, med högre tryck, har vissa reglage av äldre modell gått sönder och måste bytas ut.

Mot slutet av 2023 kunde styrelsen se att de åtgärder som vidtagits - att ca 85% av lånen bundits, avgiftshöjningen, beslutet att frysa investeringar samt tidigare gjorda besparingar som att byta förvaltare - gjort att föreningen närmar sig en ekonomi i balans. Underskottet är borta och amorteringar gör att lånebördan minskat. Föreningen erhöll under året också ett mindre elstöd.

I december ville styrelsen skapa jultrivsel för alla medlemmar och köpte in en ny gran samt pynt så att alla ska känna gemenskap i huset.

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	1 330 162	1 098 521	1 015 421	1 202 901
Resultat efter finansiella poster	-133 219	-35 029	-633 800	-152 264
Soliditet	8,4	10	9	39
Skuldsättning/total kvm	6 476	6 526	6 919	1 638
Skuldsättning/kvm bostadsrätt	6 672	6 724	7 128	1 688
Sparande/total kvm	164	-39	-256	147
Räntekänslighet	7,8	9,6	11,1	2,7
Energikostnad/tot kvm	253	229	199	180
Årsavg/kvm bostadsrätt	857	697	643	630
Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter	85,2	86,7	87,9	72,8

Definitioner: se not

Eget kapital

	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Inbetalade insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Eget kapital vid årets ingång	2 214 142	838 759	1 183 994	-3 184 835	-35 029	1 017 031
Disposition enl årsstämmobeslut						
Reservering till fond för yttre underhåll			189 090	-189 090		-
Föregående års resultat				-35 029	35 029	-
Årets resultat					-133 219	-133 219
Eget kapital vid årets utgång	2 214 142	838 759	1 373 084	-3 408 954	-133 219	883 812

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-3 408 954
Årets resultat	-133 219
Totalt	-3 542 173
Disponeras för	
Stadgeenligt avsättning till yttre underhållsfond	189 090
Balanseras i ny räkning	-3 731 263
Summa	-3 542 173

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 330 162	1 098 521
Övriga rörelseintäkter	3	65 868	17 400
		<u>1 396 030</u>	<u>1 115 921</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4	-958 455	-908 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 656	-130 908
Rörelseresultat		<u>157 919</u>	<u>76 777</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 529	186
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-292 667	-111 992
Resultat efter finansiella poster		<u>-133 219</u>	<u>-35 029</u>
Resultat före skatt		<u>-133 219</u>	<u>-35 029</u>
Årets resultat		<u>-133 219</u>	<u>-35 029</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 694 151	9 973 807
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
		9 694 151	9 973 807
Summa anläggningstillgångar		9 694 151	9 973 807
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		84 045	86 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 977	123 053
		215 022	209 885
<i>Kassa och bank</i>		556 540	459 864
Summa omsättningstillgångar		771 562	669 749
SUMMA TILLGÅNGAR		10 465 713	10 643 556

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 052 901	3 052 901
Fond för yttre underhåll		1 373 084	1 183 994
		<u>4 425 985</u>	<u>4 236 895</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 408 954	-3 184 835
Årets resultat		-133 219	-35 029
		<u>-3 542 173</u>	<u>-3 219 864</u>
Summa eget kapital		<u>883 812</u>	<u>1 017 031</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 927 706	-
		<u>4 927 706</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	4 332 880	9 332 682
Leverantörsskulder		103 924	118 383
Skatteskulder		3 727	1 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 664	173 623
		<u>4 654 195</u>	<u>9 626 525</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 465 713</u>	<u>10 643 556</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-133 219	-35 029
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar		279 656	130 908
		146 437	95 879
Betald inkomstskatt		1 890	-3 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		148 327	92 371
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-5 137	-107 604
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		25 582	-874 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten		168 772	-889 915
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-549 499
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-549 499
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	500 000
Amortering av lån		-72 096	-1 061 086
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-72 096	-561 086
Årets kassaflöde		96 676	-2 000 500
Likvida medel vid årets början		459 864	2 460 364
Likvida medel vid årets slut		556 540	459 864

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetslån

Lån som innehar slutbetalningsdag inom ett år eller mindre tas upp i årsredovisningen som kortfristiga skulder.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheteter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Renovering trapphus	20
Markanläggning	27
Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldsättning/total kvm

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning/kvm bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande/total kvm

Justerat resultat (årets resultat+årets avskrivningar+årets utrangeringar+kostnadsfört planerat underhåll+väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten-väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/total kvm

Kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavg/kvm bostadsrätt

Årsavgifterna dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avgifter	1 247 509	1 020 208
Hyra lokal	71 087	63 420
Övriga intäkter	11 566	14 893
Summa	1 330 162	1 098 521

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Justeringar från föregående år	47 663	-
Elstöd	7 725	-
Försäkringsersättning	-	17 400
Vidarefakturerade kostnader	10 480	-
Summa	65 868	17 400

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel enligt avtal	31 650	37 235
Städning enl avtal	20 351	39 329
Sophantering	47 766	46 874
Tidningsinsamling	892	-
Snöröjning	21 848	15 238
Entrémattor	1 728	-
El	56 485	85 760
Fjärrvärme	210 644	189 768
Vatten	94 376	51 922
Hiss-tillsyn enl avtal	8 336	1 749
Kabel-TV/Fiberanslutning	73 080	73 080
Delsumma	567 156	540 955
Reparation och underhåll		
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 668	36 911
Vattenskada	3 100	37 751
Underhåll fastighet	87 878	-202 402
Hissunderhåll	-	2 554
Övriga fastighetskostnader	37 496	96 043
Förbrukningsmaterial/inventarier	5 501	-
Delsumma	159 643	-29 143
Administration		
Fastighetsskatt	51 203	49 313
Försäkring	43 974	41 239
Revision	8 488	8 488
Förvaltningsarvode	108 143	210 508
Konsultarvoden	1 438	51 534
Bankavgifter	3 997	4 064
Övrigt	14 413	31 278
Delsumma	231 656	396 424
Summa	958 455	908 236

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter	1 529	186
Summa	1 529	186

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	292 667	111 992
Summa	292 667	111 992

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	12 442 245	5 779 544
-Nyanskaffningar	-	549 499
-Omklassificeringar	-	6 113 202
Vid årets slut	12 442 245	12 442 245
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 468 438	-2 337 530
-Årets avskrivning	-279 656	-130 908
Vid årets slut	-2 748 094	-2 468 438
Redovisat värde vid årets slut	9 694 151	9 973 807
Varav mark	188 000	188 000
Taxeringsvärde byggnader:	17 450 000	17 450 000
Taxeringsvärde mark:	45 580 000	45 580 000
	63 030 000	63 030 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	50 445	50 445
	50 445	50 445
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-50 445	-50 445
	-50 445	-50 445
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Långfristiga skulder

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Lånebelopp 2023-12-31</i>	<i>Lånebelopp 2022-12-31</i>
Stadshypotek	4,05	2025-03-30	1 970 100	1 990 000
Stadshypotek	4,80	2025-09-30	2 565 570	2 572 000
Stadshypotek	4,94	2024-10-30	2 970 000	3 000 000
Stadshypotek	4,71	2024-03-08	864 130	874 682
Stadshypotek	4,06	2025-03-30	392 036	396 000
Stadshypotek	4,94	2024-01-10	498 750	500 000
			9 260 586	9 332 682

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från FAR.

I noten redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
	13 000 000	13 000 000

Underskrifter

Ort och datum

Pia Kalischer
Styrelseordförande

Felicia Ahlberg

Oscar Nordstrand

Eleonora Holm Evgenikou

Axelina Flote

Min revisionsberättelse har lämnats den

David Andersson
Revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende