



# Årsredovisning 2023



**Brf Travkusken**

**Org nr 769617-7521**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Travkusken, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 juni 2021.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sämjan 1 i Stockholm kommun.

Föreningen består av 115 bostadsrätter i tre flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är ca 8 820 kvm.

Föreningen har 80 garageplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 16 st | 1 rum och kök |
| 22 st | 2 rum och kök |
| 43 st | 3 rum och kök |
| 34 st | 4 rum och kök |

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 29 juni 2017. Garantitiden är fem år och löpte ut den 29 juni 2022.

Marken innehas med äganderätt.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2024.

Föreningen har avtal med Sjödalsens Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel, fastighetsjour samt snöröjning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 30 september 2024.

Föreningen har avtal med KEAB Gruppen AB gällande städning av fastigheten. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 30 september 2024.

#### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende lokalgata med trottoarer, parkeringsplatser, trappa med barnvagnsramp, dagvattenbrunnar och gatubelysning tillsammans med grannfastigheten Sämjan 2. Andelstal är 50/100. Förvaltning sker genom delägarförvaltning.

Föreningen är också delaktig i gemensamhetsanläggning avseende sopsugsanläggning för hela Annedalsområdet. Andelstal är 10 900/274 700. Förvaltning sker genom Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2023 haft följande sammansättning:

|             |                                                                                                    |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ledamöter   | Katilla Wong<br>Fereshte Bagherpour<br>Robin Zackrisson<br>Linda Eriksson<br>Carl-Fredrik Lindberg |
| Suppleanter | Malin Bäckman<br>Glenn Edler Ardhammar<br>Sofie Norman                                             |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft nio (nio) protokollförda sammanträden.

#### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande person in i valberedningen:

Magnus Levhorn  
Maria Wall

#### Revisorer

BoRevision AB med Maria Sukhova som huvudansvarig.

#### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara fyra basbelopp exkl. sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras enligt framtagna underhållsplan eller minst med ett belopp motsvarande 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och den registrerades av Bolagsverket den 16 maj 2016.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

#### Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2017.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen har under året anordnat två gemensamma städdagar. Container för grovavfall beställdes vid båda tillfällena. Ett trädgårdsmingel anordnades på innergården för intresserade att engagera sig i odling i växthuset och i pallkragarna.

Avgifterna för föreningens samtliga medlemmar höjdes med 8% från och med 2023-01-01. Även avgiften för varmvattnet höjdes retroaktivt från juni 2022 pga. höjda energikostnader. Installation av 20 st nya laddplatser färdigställdes och togs i bruk i mars. Föreningen erhöll utbetalning av investeringsstöd via Klimatklivet för installationen. Föreningen erhöll även utbetalning av elstöd.

Ett hyresavtal för en parkeringsplats på gatan i samfällighetsföreningen tecknades och föreningen kunde därmed börja erbjuda sina medlemmar möjligheten till bokning av en mycket efterfrågad gästparkeringsplats.

Garantiärenden och åtgärder från tidigare Efterbesiktning och Särskild besiktning (2022) har fortsatt och pågått löpande under hela året och är vid upprättande av denna årsredovisning fortfarande pågående. Garantiåtgärder som utförts under 2023 har bland annat inkluderat läcktätning av sprickor i garage, målningsarbeten på del av takfot, lagningsarbeten i puts på ytterfasad, installation av tryckstegringsanläggning för tappvatten, rörarbeten på värmesystemet i undercentralen, polering av räcketglas på balkonger, färdigställande av planteringsyta utanför port 19 samt diverse mindre byggåtgärder.

### Medlemsinformation

| <i>Förändringar i medlemsantalet</i>                | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början        | 181         | 182         |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 17          | 40          |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret     | <u>-18</u>  | <u>-41</u>  |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 180         | 181         |

Under året har 11 (27) överlåtelser skett.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 7 321       | 6 913       | 7 339       | 7 039       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -2 212      | -2 039      | -709        | -551        |
| Soliditet (%)                                           | 76,7        | 76,7        | 76,9        | 76,3        |
| Årets resultat exkl avskrivningar                       | 1 098       | 1 261       | 2 582       | 2 730       |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 702         | 670         | 698         | 680         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 8 840       | 8 880       | 8 920       | 9 228       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 11 246      | 11 297      | 11 348      | 11 739      |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 77          | 128         | 234         | 243         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 16,0        | 16,8        | 16,3        | 17,3        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 196         | 192         | 162         | 114         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 81,1        | 85,5        | 83,8        | 86,9        |

### **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 relation till balansomslutning.

### **Resultat exkl avskrivningar**

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

### **Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)**

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

### **Skuldsättning/kvm(kr)**

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### **Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)**

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### **Belåningsgrad % av taxeringsvärde**

Förenings totala fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde.

### **Sparande/kvm (kr)**

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 total yta av föreningens fastighet.

### **Räntekänslighet (%)**

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### **Energikostnad/kvm (kr)**

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

### **Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)**

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### **Upplysning om förlust:**

Föreningen har ett underskott på 2 212 tkr medan avskrivningen på fastigheten motsvarar 3 310 tkr.

Bortser man från avskrivningen så har föreningen ett positivt resultat.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 15% för att täcka föreningens höjda kostnader.

### Förändringar i eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 203 389 020          | 135 590 980             | 1 896 647                   | -3 818 860             | -2 039 414        | <b>335 018 373</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                         | 88 725                      | -2 128 139             | 2 039 414         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                      |                         |                             |                        | -2 211 693        | <b>-2 211 693</b>  |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>203 389 020</b>   | <b>135 590 980</b>      | <b>1 985 372</b>            | <b>-5 946 999</b>      | <b>-2 211 693</b> | <b>332 806 680</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -5 947 000        |
| årets förlust    | -2 211 693        |
|                  | <b>-8 158 693</b> |

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                            |                   |
| reservering fond för yttre underhåll        | 264 600           |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -85 203           |
| i ny räkning överföres                      | -8 338 090        |
|                                             | <b>-8 158 693</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

|                                                  | Not<br>1 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2        | 7 321 374                 | 6 913 331                 |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3        | 317 416                   | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |          | <b>7 638 790</b>          | <b>6 913 331</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |          |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 4        | -4 050 265                | -3 969 661                |
| Övriga externa kostnader                         | 5        | -390 081                  | -479 831                  |
| Personalkostnader                                | 6        | -337 771                  | -402 541                  |
| Avskrivningar                                    |          | -3 309 667                | -3 301 295                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |          | <b>-8 087 784</b>         | <b>-8 153 328</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |          | <b>-448 994</b>           | <b>-1 239 997</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                        |          |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |          | 8 561                     | 68                        |
| Räntekostnader                                   |          | -1 771 260                | -799 485                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |          | <b>-1 762 699</b>         | <b>-799 417</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |          | <b>-2 211 693</b>         | <b>-2 039 414</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                            |          | <b>-2 211 693</b>         | <b>-2 039 414</b>         |

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                    |                    |
|-----------------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | 7 | 429 262 818        | 432 377 298        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 8 | 61 646             | 84 852             |
| Pågående nyanläggningar                       | 9 | 0                  | 429 953            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>429 324 464</b> | <b>432 892 103</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

**429 324 464**

**432 892 103**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |                  |                  |
|----------------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Kundfordringar                               |    | 313 434          | 346 116          |
| Övriga fordringar                            | 10 | 3 794 169        | 2 745 012        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 461 325          | 595 651          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>4 568 928</b> | <b>3 686 779</b> |

**Summa omsättningstillgångar**

**4 568 928**

**3 686 779**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**433 893 392**

**436 578 882**

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

338 980 000

338 980 000

Fond för yttre underhåll

1 985 372

1 896 647

**Summa bundet eget kapital**

**340 965 372**

**340 876 647**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-5 947 000

-3 818 860

Årets resultat

-2 211 693

-2 039 414

**Summa fritt eget kapital**

**-8 158 693**

**-5 858 274**

**Summa eget kapital**

**332 806 679**

**335 018 373**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

50 000 000

44 187 500

**Summa långfristiga skulder**

**50 000 000**

**44 187 500**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

49 187 500

55 450 000

Förskott från kunder

1 500

0

Leverantörsskulder

373 009

315 424

Skatteskulder

152 000

140 000

Övriga skulder

290 998

100 388

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

1 081 706

1 367 197

**Summa kortfristiga skulder**

**51 086 713**

**57 373 009**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**433 893 392**

**436 578 882**

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Resultat efter finansiella poster                                                 | -2 211 693       | -2 039 414       |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 3 309 667        | 3 301 295        |
| Förändring skatteskuld/fordran                                                    | 12 000           | 12 000           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>1 109 974</b> | <b>1 273 881</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förändring av kundfordringar                    | 32 682           | -346 116         |
| Förändring av kortfristiga fordringar           | -175 799         | -203 589         |
| Förändring av leverantörsskulder                | 57 585           | 35 210           |
| Förändring av kortfristiga skulder              | -7 392           | 495 423          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>1 017 050</b> | <b>1 254 809</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                  |                |                 |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 171 981        | -429 953        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>171 981</b> | <b>-429 953</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förändring av långfristiga skulder               | -450 000        | -450 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-450 000</b> | <b>-450 000</b> |

### Årets kassaflöde

**739 031**                      **374 856**

### Likvida medel och avräkningskonto

|                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början      | 2 667 238        | 2 292 381        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b> | <b>3 406 269</b> | <b>2 667 237</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Byggnaderna skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| Byggnader                               | 100 år  |
| Markanläggningar                        | 20 år   |
| Standardförbättringar                   | 15 år   |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-10 år |

### Not 2 Nettoomsättning

|                             | 2023             | 2022             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter*                | 5 455 014        | 5 050 992        |
| P-plats och garage          | 1 047 383        | 939 646          |
| Intäkter avseende vatten    | 227 415          | 166 012          |
| Intäkter avseende el        | 511 075          | 696 340          |
| Laddstolpar el-bilar moms   | 59 424           | 40 955           |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 19 067           | 16 765           |
| Betalningspåminnelse        | 882              | 780              |
| Övriga intäkter             | 1 114            | 1 840            |
|                             | <b>7 321 374</b> | <b>6 913 330</b> |

\* I årsavgiften ingår gemensamt bostadsrättstillägg, ett antal tv-kanaler, bredband samt hemtelefoni.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|            | 2023           | 2022     |
|------------|----------------|----------|
| Elprisstöd | 317 416        | 0        |
|            | <b>317 416</b> | <b>0</b> |

#### Not 4 Driftskostnader

|                                   | 2023             | 2022             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                 | 333 360          | 316 548          |
| Trädgårdsskötsel                  | 56 438           | 53 471           |
| Kostnader i samband med städdagar | 3 163            | 1 407            |
| Städkostnader                     | 191 799          | 158 746          |
| Trivselåtgärder                   | 2 164            | 5 031            |
| Snöröjning/sandning               | 168 320          | 99 057           |
| Serviceavtal                      | 1 577            | 0                |
| Hisskostnader                     | 174 065          | 102 027          |
| Portar                            | 0                | 1 791            |
| Besiktningar                      | 1 000            | 49 622           |
| Radonmätning                      | 1 300            | 12 040           |
| Brandskyddsarbete                 | 37 241           | 30 506           |
| Hyra för garage/ parkering        | 10 500           | 0                |
| Gemensamhetsanläggning            | 177 211          | 128 556          |
| Reparationer                      | 65 309           | 95 750           |
| Planerat underhåll                | 85 203           | 175 875          |
| El                                | 1 422 550        | 1 508 317        |
| Värme                             | 502 437          | 443 602          |
| Vatten och avlopp                 | 273 263          | 197 851          |
| Avfallshantering                  | 56 606           | 115 772          |
| Försäkringskostnader              | 152 197          | 152 769          |
| TV, bredband och telefoni         | 324 426          | 299 590          |
| Förbrukningsinventarier           | 1 403            | 6 962            |
| Förbrukningsmaterial              | 8 732            | 14 371           |
|                                   | <b>4 050 264</b> | <b>3 969 661</b> |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                               | 2023           | 2022           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt               | 76 000         | 76 000         |
| Datorkommunikation            | 15 048         | 11 440         |
| Hemsida                       | 356            | 0              |
| Kontorsmaterial               | 3 690          | 5 394          |
| Porto                         | 10 780         | 12 039         |
| Föreningsgemensamma kostnader | 17 536         | 21 067         |
| Revisionsarvode               | 32 000         | 30 250         |
| Ekonomisk förvaltning         | 132 232        | 136 989        |
| Bankkostnader                 | 4 671          | 5 320          |
| Konsultarvoden                | 0              | 50 788         |
| Juridisk konsultation         | 27 457         | 74 125         |
| Underhållsplan                | 15 410         | 14 524         |
| Externa tjänster, mätdata     | 30 359         | 28 196         |
| Övriga poster                 | 24 542         | 13 699         |
|                               | <b>390 081</b> | <b>479 831</b> |

### Not 6 Personalkostnader

|                     | 2023           | 2022           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode      | 210 002        | 259 341        |
| Arvode valberedning | 5 251          | 3 421          |
| Övriga löner        | 42 400         | 43 600         |
| Sociala avgifter    | 80 118         | 96 179         |
|                     | <b>337 771</b> | <b>402 541</b> |

### Not 7 Byggnader och mark

|                                                         | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad                     | 323 267 454        | 323 267 454        |
| Omklassificering från pågående, laddstolpar             | 171 981            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b> | <b>323 439 435</b> | <b>323 267 454</b> |
| Ingående avskrivningar                                  | -17 090 156        | -13 820 893        |
| Årets avskrivningar                                     | -3 286 461         | -3 269 263         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>              | <b>-20 376 617</b> | <b>-17 090 156</b> |
| Ingående anskaffningsvärden mark                        | 126 200 000        | 126 200 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>    | <b>126 200 000</b> | <b>126 200 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                         | <b>429 262 818</b> | <b>432 377 298</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                               | 262 600 000        | 262 600 000        |
| Taxeringsvärden mark                                    | 100 000 000        | 100 000 000        |
|                                                         | <b>362 600 000</b> | <b>362 600 000</b> |

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2023-12-31      | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 172 280         | 172 280        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>172 280</b>  | <b>172 280</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -87 428         | -55 396        |
| Årets avskrivningar                             | -23 206         | -32 032        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-110 634</b> | <b>-87 428</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>61 646</b>   | <b>84 852</b>  |

**Not 9 Pågående nyanläggningar**

|                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets början         | 429 953           | 0                 |
| Bidrag Naturvårdsverket         | -171 981          | 0                 |
| Momslyft                        | -85 991           | 0                 |
| Omklassificering till byggnad   | -171 981          | 0                 |
| Ny investering                  | 0                 | 429 953           |
| <b>Belopp vid årets slut</b>    | <b>0</b>          | <b>429 953</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>0</b>          | <b>429 953</b>    |

**Not 10 Övriga fordringar**

|                            | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                | 387 900           | 65 021            |
| Avräkningskonto förvaltare | 3 406 269         | 2 667 238         |
| Övriga fordringar          | 0                 | 12 754            |
|                            | <b>3 794 169</b>  | <b>2 745 013</b>  |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                     | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkring                          | 50 188            | 43 640            |
| Brandskydd                          | 11 160            | 7 699             |
| TV, bredband och telefoni           | 83 899            | 81 079            |
| Ekonomisk förvaltning               | 34 264            | 27 250            |
| Samfällighetsavgifter               | 50 490            | 32 139            |
| Skadedjursbekämpning                | 0                 | 8 181             |
| Upplupna intäkter för el och vatten | 231 324           | 395 663           |
|                                     | <b>461 325</b>    | <b>595 651</b>    |

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|------------|------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea     | 4,63       | 2025-09-29                | 27 500 000               | 27 500 000               |
| SEB        | 0,56       | 2023-09-28                | 0                        | 27 500 000               |
| SEB        | 0,64       | 2024-09-28                | 21 687 500               | 22 137 500               |
| SEB        | 0,66       | 2025-09-28                | 22 500 000               | 22 500 000               |
| SEB        | 4,47       | 2024-09-28                | 27 500 000               | 0                        |
|            |            |                           | <b>99 187 500</b>        | <b>99 637 500</b>        |

|                                      |            |            |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 49 187 500 | 55 450 000 |
|--------------------------------------|------------|------------|

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 49 187 500 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 450 000 kr

### Not 13 Ställda säkerheter

|                        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 110 000 000        | 110 000 000        |
|                        | <b>110 000 000</b> | <b>110 000 000</b> |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                     | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta                               | 21 899            | 13 009            |
| Upplupna styrelsearvoden            | 80 500            | 80 500            |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 25 290            | 25 290            |
| Beräknat arvode för revision        | 27 368            | 22 625            |
| El                                  | 119 993           | 249 373           |
| Fjärrvärme                          | 89 377            | 64 178            |
| Avfallskostnader                    | 2 897             | 18 109            |
| Vatten och avlopp                   | 46 308            | 41 833            |
| Snöröjning                          | 41 574            | 0                 |
| Reparationer                        | 0                 | 6 686             |
| Städning                            | 0                 | 11 859            |
| Installation laddstolpar            | 12 356            | 162 515           |
| Besiktningsskostnader               | 0                 | 44 700            |
| Juridisk konsultation               | 0                 | 22 500            |
| Förutbetalda avgifter och hyror     | 614 144           | 604 020           |
|                                     | <b>1 081 706</b>  | <b>1 367 197</b>  |

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Katilla Wong  
Ordförande

Fereshte Bagherpour

Linda Eriksson

Robin Zackrisson

Carl-Fredrik Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Sukhova

BoRevision AB

# Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Travkusken.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-28 10:45:30

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                  |                                                     |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|
|  | CARL-FREDRIK LINDBERG (19661013XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-28 09:15:45 |
|  | Linda Eriksson (19890103XXXX) Styrelsemedlem        | 2024-05-28 08:27:02 |
|  | FERESHTÉ BAGHERPOUR (19600424XXXX) Styrelsemedlem   | 2024-05-28 09:05:41 |
|  | MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor                | 2024-05-28 10:45:29 |
|  | KATILLA RUNEFELT WONG (19890613XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-28 08:31:19 |
|  | ROBIN ZACKRISSON (19811015XXXX) Styrelsemedlem      | 2024-05-28 09:41:43 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Travkusken.pdf (262227 byte)

2F6FE2C90E57C6F4FCACAE5BE0398A64D224AC6DA685737C2462B5DBC4B31D1E8F7A51DE63927774850B  
2E737C3985F3A820DD432F4E342442E49998E7A467D4

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Travkusken, org.nr. 769617-7521

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Travkusken för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 BoRevision 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 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Travkusken för räkenskapsåret 2023 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

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-28 10:46:29

Dokumentet är undertecknat av:

 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2024-05-28 10:46:29



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (139225 byte)

37F93D10C65CF8976ED15167F31C22E57E687783E1E59F943F2DB1EBB5B09703DFC9FF2096FA9FE83C82  
EF255AB54966C4850EF141D778217507E43D2A0732ED

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 **summera** support