



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tråsättra Hills

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 2021-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tråsättra 1:887	-	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Written Insurance Sweden AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 2 019 kvm.

Styrelsens sammansättning

Adrian Wulcan	Ordförande
Johannes Kesti	Styrelseledamot
Daniel Erik Hallén	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Mikael Ringaby Auktoriserad revisor Ringaby Revision Aktiebolag

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämman anordnades inte under interimsstyrelsens ledning.

En extra föreningsstämma hölls den 17 april 2024 för att välja in medlemmar till föreningens styrelse.

Den nya styrelsen, bestående av medlemmar i föreningen, har haft 3 protokollförda sammanträden från dess tillträde fram tills verksamhetsårets slut.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Slamsugning avloppspump

Planerade underhåll

2025-2029 ● Årlig slamsugning avloppspump

2029 ● Funktionskontroll ventilationssystem (OVK)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband	IP Österåker AB
El för gemensam yta	E.ON Energilösningar AB
Vatten och soptömning	Österåkersvatten AB (Roslagsvatten)

Övrig verksamhetsinformation

Slutbesked för fastigheten erhöles från Österåkers kommun i januari 2024. Därefter överläts föreningen till dess medlemmar, och en boendestyrelse tillträdde i april 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Finansiering och avgiftsutveckling

När fastigheten erhöles slutligt godkännande från kommunen kunde föreningen ersätta byggnadskrediten med ett fastighetslån hos SoliFast Finansiering KB. För att sprida riskerna beslutade föreningen att dela upp lånet i två delar med bindningstider på tre respektive fem år. Med hänsyn till det rådande ränteläget har föreningen valt att avstå från amortering under bindningstiden.

De nya räntevillkoren, tillsammans med inflationsjusterade leverantörskostnader, resulterade i två avgiftshöjningar under året. Vid räkenskapsårets slut uppgick avgifterna till:

Lägenhet 143 kvm – 8 700 kr per månad

Lägenhet 160 kvm – 8 872 kr per månad

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 40,43% och 2024-06-01 med 11,42%.

Ekonomisk plan

Garanten för den registrerade ekonomiska planen har trätt i likvidation. Det har fastställts att föreningen inte har några utestående skulder gentemot garanten och att ingen ersättning kommer att erhållas för de konstaterade avvikelserna i förhållande till den registrerade ekonomiska planen.

Förvaltning

Den nuvarande styrelsen har behövt lägga ned betydande arbete på att reda ut brister i den tidigare styrelsens förvaltning samt säkerställa färdigställandet av årsredovisningen.

Detta har bland annat medfört en försening av årsredovisningen samt lett till en tvist mellan parterna.

Förändringar i avtal

Sedan januari 2024 har föreningen inlett ett samarbete med Sveriges BostadsrättsCentrum AB avseende den ekonomiska förvaltningen, vilket omfattar bland annat aviseringar, årsrapportering och övriga relaterade tjänster.

Övriga uppgifter

Under 2025 avser föreningen att färdigställa en omfattande underhållsplan för en längre tidsperiod. Det som hittills är känt har inkluderats i det planerade underhållet. För detta ändamål avsätts årligen medel till föreningens yttre underhållsfond, i enlighet med föreningens stadgar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023
Nettoomsättning	838 738	1 319 115
Resultat efter fin. poster	-1 339 875	1 319 115
Soliditet (%)	71	68
Yttre fond	72 040	-
Taxeringsvärde	47 040 000	39 844 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	415	653
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	100
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 588	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 588	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-5	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	141	-
Räntekänslighet (%)	69,69	-

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

Föreningens negativa resultat förklaras huvudsakligen av avskrivningar på fastigheten. På samma sätt som andra nybildade föreningar har föreningen påverkats av den senaste lagändringen för bostadsrättsföreningar, samtidigt som det rådande ränteläget och den höga inflationen har haft en negativ ekonomisk inverkan. Föreningen förväntas kunna täcka det negativa resultatet på lång sikt genom att bibehålla den nuvarande nivån på årsavgifterna, även när ränteläget och den ekonomiska situationen i omvärlden förbättras.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-06-30
Insatser	58 755 000	-	-8 195 000	50 560 000
Upplåtelseavgifter	0	-	12 360 000	12 360 000
Fond, yttre underhåll	0	25 000	47 040	72 040
Balanserat resultat	0	1 319 115	-47 040	1 247 075
Årets resultat	1 319 115	-1 319 115	-1 339 875	-1 339 875
Eget kapital	60 074 115	25 000	2 825 125	62 924 240

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 319 115
Årets resultat	-1 339 875
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-47 040
Totalt	-67 800

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-67 800

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	838 738	1 319 115
Övriga rörelseintäkter	3	3 018	0
Summa rörelseintäkter		841 756	1 319 115
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-395 860	0
Övriga externa kostnader	8	-269 382	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 329 077	0
Summa rörelsekostnader		-1 994 319	0
RÖRELSERESULTAT		-1 152 562	1 319 115
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		313	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-187 626	0
Summa finansiella poster		-187 313	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 339 875	1 319 115
ÅRETS RESULTAT		-1 339 875	1 319 115

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	85 933 818	14 000 000
Markanläggningar	10, 17	2 338 606	0
Pågående projekt	11	0	73 661 811
Summa materiella anläggningstillgångar		88 272 424	87 661 811
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 322 424	87 711 811
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 039	250 851
Övriga fordringar	13	195 266	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	8 573	0
Summa kortfristiga fordringar		250 878	250 851
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 230	72 991
Summa kassa och bank		1 230	72 991
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		252 108	323 842
SUMMA TILLGÅNGAR		88 574 532	88 035 653

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 920 000	58 755 000
Fond för yttre underhåll		72 040	0
Summa bundet eget kapital		62 992 040	58 755 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 272 075	0
Årets resultat		-1 339 875	1 319 115
Summa ansamlad förlust		-67 800	1 319 115
SUMMA EGET KAPITAL		62 924 240	60 074 115
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 416 000	0
Övriga långfristiga skulder		0	27 952 148
Summa långfristiga skulder		25 416 000	27 952 148
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		108 834	0
Skatteskulder		0	9 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	125 458	0
Summa kortfristiga skulder		234 292	9 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 574 532	88 035 653

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 152 562	1 319 115
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 329 077	0
	176 515	1 319 115
Erhållen ränta	313	0
Erlagd ränta	-187 626	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 798	1 319 115
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	195 234	-250 851
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	224 902	-4 602 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	409 338	-3 534 724
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 939 690	-26 777 433
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-31 949 855
Avyttring av finansiella tillgångar	0	31 899 855
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 939 690	-26 827 433
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 190 000	2 483 000
Upptagna lån	-2 536 148	27 952 148
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 653 852	30 435 148
ÅRETS KASSAFLÖDE	123 500	72 991
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	72 991	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	196 491	72 991

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten, sophämtning och en parkeringsplats.

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:

Markanläggningar	3,33 %
Byggnad	1 - 5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	827 294	1 319 115
Hysesintäkter p-plats	700	0
Bredband	10 745	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	838 738	1 319 115

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Pantsättningsavgift	1 719	0
Övriga intäkter	1 299	0
Summa	3 018	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Gemensamma utrymmen	513	0
Summa	513	0

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
VVS	12 569	0
Summa	12 569	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	10 026	0
Vatten	285 309	0
Sophämtning/renhållning	51 519	0
Summa	346 854	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	16 422	0
Bredband	19 502	0
Summa	35 924	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	202 377	0
Förvaltningsarvode enl avtal	59 805	0
Pantsättningskostnad	2 580	0
Övriga förvaltningsarvoden	2 250	0
Administration	2 370	0
Summa	269 382	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	177 607	0
Dröjsmålsränta	9 825	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	194	0
Summa	187 626	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 000 000	14 000 000
Årets inköp	1 939 690	0
Omfört från pågående nyproduktion	73 661 811	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 601 501	14 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 329 077	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 329 077	0
Utgående restvärde enligt plan	88 272 424	14 000 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 000 000</i>	<i>14 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 808 000	30 492 000
Taxeringsvärde mark	15 232 000	9 352 000
Summa	47 040 000	39 844 000

NOT 11, PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	2024-06-30	2023-06-30
Vid Årets början	73 661 811	46 884 378
Anskaffningar under Året	0	26 777 433
Överfört till byggnad	-73 661 811	0
Vid Årets slut	0	73 661 811

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-06-30	2023-06-30
Aktier och andelar i koncernen	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	5	0
Transaktionskonto	138 261	0
Borgo räntekonto	57 000	0
Summa	195 266	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbet försäkr premier	8 536	0
Upplupna ränteintäkter	37	0
Summa	8 573	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Skuld 2024-06-30	Skuld 2023-06-30
Solifast Finansiering KB	2029-04-30	4,01%	12 708 000	0
Solifast Finansiering KB	2027-04-30	4,24 %	12 708 000	0
Summa			25 416 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 416 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbet hyror/avgifter	125 458	0
Summa	125 458	0

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	25 416 000	Inga

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I september 2024 tecknade föreningen ett förlikningsavtal med två bostadsrättsinnehavare som utträder ur föreningen, då upplåtelsen av deras bostadsrätt skett i strid med bostadsrättslagen. Enligt avtalet återgår lägenheten till föreningen, och förening ska återbetala innehavarna deras insats på 4,5 miljoner kronor. Återbetalningen lånefinansieras och i ett första steg har 10% av insatsen återbetalats vilket har medfört 2,38% i avgiftshöjning. Förlikningens villkor har gett föreningen möjligheten att sälja lägenheten innan återbetalning av resterande insats krävs, med ett slutdatum per 20 april 2025 för att undvika ytterligare lånefinansiering. Styrelsen avser att se över avgifterna ytterligare i samband med en eventuell försäljningen eller lånefinansiering av bostadsrätten inom tidsramen för förlikningen. Utöver ovan nämnd förlikning och de inflationsrelaterade indexjusteringarna, där avgifterna prövas årligen under andra kvartalet, har föreningen inga ytterligare avgiftshöjningar planerade.

Underskrifter

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

Stockholm

Adrian Wulcan
Ordförande

Daniel Erik Hallén
Styrelseledamot

Johannes Kesti
Styrelseledamot

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

Mikael Ringaby
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.02.2025 16:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 27.02.2025 14:34

DOCUMENT ID:

Hy4HRYyAcye

ENVELOPE ID:

SJ-SCKK05kg-Hy4HRYyAcye

DOCUMENT NAME:

Brf Tråsättra Hills, 769639-8200 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADRIAN WULCAN adrian.wulcan@outlook.com	 Signed Authenticated	27.02.2025 14:35 27.02.2025 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.1
2. Johannes Kesti j.kesti@live.se	 Signed Authenticated	27.02.2025 14:36 27.02.2025 14:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.122
3. Erik Daniel Hallén danielehallen@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2025 15:58 27.02.2025 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.202.177
4. Per Mikael Ringaby mikael@ringabyrevision.se	 Signed Authenticated	27.02.2025 16:28 27.02.2025 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.47.12

* 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

RINGABY REVISION

AUKTORISERADE REVISORER

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tråsättra Hills

Org.nr 769639-8200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden med reservation

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tråsättra Hills för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen, med undantag för det som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden", upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" kan jag varken till- eller avstyrka att föreningsstämman fastställer resultaträkningen, men jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer balansräkningen.

Grund för uttalanden

Min bedömning är att det inte gått att få fram tillräckliga underlag och revisionsbevis för att säkerställa att den ingående balansen är rättvisande. Under räkenskapsårets första nio månader är föreningens bokföring baserad på delvis bristfälliga underlag då verifikationsmaterial saknas eller inte har gått att få fram. Med anledning av den osäkerhet som finns avseende den ingående balansen och redovisningen kan jag inte utesluta att dessa brister har påverkat föreningens resultat för räkenskapsåret. På grund av dessa brister föreligger osäkerhet kring riktigheten i jämförelsetalen i årsredovisningen samt årets resultaträkning. Vidare saknar årsredovisningen vissa uppgifter hänförliga till tidigare år. Sammantaget är detta bakgrunden till att jag anser att den inte upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

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*. 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.

Övriga upplysningar

Nuvarande styrelse valdes på en extra föreningsstämma 240417 och avgående styrelse beviljades inte ansvarsfrihet för föreningens förvaltning sedan bildandet 210416. Årsredovisning för räkenskapsåret 220701-230630 som lämnades av föregående styrelse 231229 har inte varit föremål för revision.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 och andra författningar

Uttalanden och uttalande med avvikande mening

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tråsättra Hills för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" avstyrker jag att ansvarsfrihet beviljas föregående styrelseledamöter David Kerimo, Patric Jibro och Paul Soume för tiden 230701- 240417. Jag tillstyrker att ansvarsfrihet beviljas styrelsens ledamöter Adrian Wulcan, Daniel Erik Hallén och Johannes Kesti för tiden 240417-240630.

Grund för uttalanden

Som framgår av årsredovisningen har det under räkenskapsårets första nio månader funnits brister i förvaltningen, bland annat genom att delar av föreningens verifikationsmaterial saknas, uppföljning och kontroll över föreningens ekonomi har saknats, bland annat har avisering av avgifter och hyror samt uppföljning av inbetalningar inte skett. På grund av den bristfälliga ekonomiska uppföljningen och kontrollen har föreningen inte kunnat betala sina räkningar och förtroendet hos föreningens bank och leverantörer med flera skadats. Föreningens nya styrelse, som valdes på extra föreningsstämma 240417, har arbetat med att stärka föreningens ekonomi och i övrigt vidtagit åtgärder för att komma tillrätta med de allvarliga brister som har funnits i tidigare styrelses förvaltning. Sammantaget har de brister som förelegat under den tidigare styrelsen varit till ekonomisk skada för föreningen.

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.

Anmärkningar

Nedanstående anmärkningar gäller för den period av räkenskapsåret då David Kerimo, Patric Jibro och Paul Soume har varit ledamöter i styrelsen och som då var ansvariga för förvaltningen. Nuvarande styrelse har arbetat med att komma till rätta med bristerna.

Enligt Bostadsrättslagen 9 kap 10 § är styrelsen skyldig att föra lägenhetsförteckning och i densamma anteckna pantsättningar. Det har funnits omfattande brister i lägenhetsförteckningen.

Föreningslagen 6 kap 8 § föreskriver hur styrelsens arbete ska bedrivas och att protokoll ska föras. Jag har inte kunnat få fram några styrelseprotokoll från föregående styrelses arbete.

Av föreningens stadgar 36 § framgår att föreningen ska ha minst en revisor men ingen revisor har funnits.

Upplåtelse av en bostadsrätt har skett i strid med bestämmelsen i 4 kap 2 § Bostadsrättslagen.

Föreningens redovisning för räkenskapsårets första nio månader saknar delvis underlag i form av verifikationsmaterial.

Nedanstående anmärkning gäller för den period av räkenskapsåret som nuvarande styrelse ansvarar för. Av föreningens stadgar 38 § framgår att föreningen ska hålla ordinarie föreningsstämma före december månads utgång. Så har inte kunnat ske och skälet till det är att nödvändiga åtgärder och utredningar av väsentliga förhållanden tagit längre tid än beräknat.

Stockholm den 27 februari 2025

Mikael Ringaby
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.02.2025 16:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 27.02.2025 14:34

DOCUMENT ID:

HkGSAtJC9kl

ENVELOPE ID:

SyS0YyC9ye-HkGSAtJC9kl

DOCUMENT NAME:

RB.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Mikael Ringaby	 Signed	27.02.2025 16:30	eID	Swedish BankID
mikael@ringabyrevision.se	Authenticated	27.02.2025 16:23	Low	IP: 193.181.47.12

* 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