

Bostadsrättsföreningen Träsättrahöjden

Org.nr: 769639-2195

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tråsättrahöjden, organisationsnummer 769639-2195, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-11-02. Nuvarande stadgar registrerades 2020-11-04. Ekonomisk plan registrerades 2021-08-25.

Föreningen är ny och har för närvarande ingen underhållsplan.

Föreningens säte är i Österåkers kommun.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Länsförsäkringar Stockholm och bytte under året till Söderberg & Partners, Folksam, Stockholm.

Styrelseansvarsförsäkringar ingår.

Varje bostadsrättshavare tecknar själv bostadsrättstillägg.

Styrelse

Ordförande	Josefin Watz
Ledamot	Andreas Sibilio
Ledamot	Kambiz Haghiri
Ledamot	Thomas Elwinger
Suppleant	Andreas Clareus

Revisor

Extern	Niklas Makal
	Convencia Revision

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Åkerhielms Väg 45A-B, 47A-D, 49A-D, 51A-D, 53A-B

Nybyggnadsår: 2021

Fastighetsbeteckning: Österåker Tråsättra 1:883

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
4 rok	16	1 468
Summa	16	1 468

1 parkering per bostadsrätt samt gästparkering.

Förvaltning

FRUBO AB fr 220101.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från april 2023 har avgiften höjts på grund av det förändrade ränteläget.

Från november 2023 tillträdde ny styrelse, nu bestående av boende i föreningen.

Från december 2023 bytte föreningen till ny fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners, hos Folksam.

Föreningen bestridde tidigare en slutfaktura från Belstroj AB om 1 256 750 kr på grund av en fordran gällande viteskrav om 3 389 500 kr, relaterat till byggförseningar. Vid tidpunkten för årsredovisningen 2022 hade motparten gått i konkurs och vitesbeloppet upptogs därför inte i räkenskaperna. Styrelsen bedömde dock att skulden skulle kvarstå tills ärendet hanterats. Konkursboet bad initialt om betalning för fakturan men har inte återkommit efter påminnelse om viteskravet.

Medlemmar vid räkenskapsårets början	23
Tillkommande medlemmar under året	2
Avgående medlemmar under året	3
Under året har 2 överlåtelser skett.	

16 bostadsrätter

22 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 022	703	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 424	- 830	- 18
Soliditet ¹ , %	72	72	0
Balansomslutning, kr	68 722	71 037	64 769
Årsavgift bostäder kr/kvm	677	496	0
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	696		
Skuldsättning / kvm	11 768		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 768		
Sparande / kvm	-266		
Räntekänslighet	17		
Energikostnad / kvm	110		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet Eget kapital / Totala tillgångar x 100

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med -893,883 tkr, exkluderas avskrivningar blir resultatet 192,089 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Se kassaflödesanalys för årets kassaflöde.
Styrelsen bedömning är att föreningens ekonomi är god trots underskott under år 2023.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 616 000	10 394 000	0	-18 000	-830 340
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			39 932	-39 932	
Balanseras i ny räkning				-830 340	830 340
Årets resultat					-1 423 696
Belopp vid årets utgång	41 616 000	10 394 000	39 932	-888 272	-1 423 696

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 888 272
Årets resultat	- 1 423 696
Totalt	- 2 311 968

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	39 932
Balanseras i ny räkning	- 2 351 900
Totalt	- 2 311 968

Avsättning till yttre fond görs med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 021 877	703 184
Summa Rörelseintäkter		1 021 877	703 184
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-287 613	-207 817
Övriga externa kostnader	3	-71 465	-51 983
Avskrivningar		-1 033 140	-1 033 161
Summa Rörelsekostnader		-1 392 218	-1 292 961
RÖRELSERESULTAT		-370 341	-589 777
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 053 355	-240 563
Summa Finansiella poster		-1 053 355	-240 563
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 423 696	-830 340
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 423 696	-830 340
ÅRETS RESULTAT		-1 423 696	-830 340

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	68 700 977	68 536 840
Summa materiella anläggningstillgångar		68 700 977	68 536 840
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	7 000	7 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 000	7 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 707 977	68 543 840
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	3 373	2 455 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	10 994	37 274
Summa kortfristiga fordringar		14 367	2 493 103
Kassa och bank			
Kassa och bank		1	0
Summa kassa och bank		1	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 368	2 493 103
SUMMA TILLGÅNGAR		68 722 345	71 036 943

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	52 010 000	52 010 000
Fond för yttre underhåll	39 932	0
Summa bundet eget kapital	52 049 932	52 010 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-888 272	-18 000
Årets resultat	-1 423 696	-830 340
Summa fritt eget kapital	-2 311 968	-848 340

SUMMA EGET KAPITAL

49 737 964 51 161 660

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	17 275 773	17 468 000
Leverantörsskulder		1 324 863	1 408 075
Övriga skulder	9	0	937 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	383 745	61 868
Summa kortfristiga skulder		18 984 381	19 875 283

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 722 345 71 036 943

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-370 341
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		1 033 140
Summa		662 799
Erlagd ränta		-1 053 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-390 556
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar		2 478 736
Förändring av rörelseskulder		-698 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 389 505
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anlägg.n.tillg		-1 197 277
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 197 277
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-192 227
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-192 227
Årets kassaflöde		1
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut		1

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar/inneväggar	50
Värme, sanitet (VS)	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	40
Ventilation	25
Styr- o övervakningssystem	15
Restpost	50

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomsskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Redu9

Vid förvärvet av fastigheten tillämpades Redu9. Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde, och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering av latent skatt görs ej.

Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

Not 1. Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	993 717	703 184
Debiterade vattenkostnader	28 160	0
Totalt nettoomsättning	1 021 877	703 184
Not 2. Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsel	12 269	44 074
Vatten och avlopp	149 079	73 050
Sophämtning	48 443	38 759
Bredband	32 448	16 223
Försäkring	35 984	35 711
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	9 390	0
Totalt driftkostnader	287 613	207 817
Not 3. Övriga externa kostnader	2023	2022
Föreningsstämma	375	0
Arvode ekonomisk förvaltning	38 568	36 876
Revisionsarvode	43 750	0
Konsultarvode	-15 625	0
Bankkostnader	4 217	3 449
Inkassokostnader	180	0
Övriga administrativa kostnader	0	11 658
Totalt övriga externa kostnader	71 465	51 983

Not 4. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	45 645 634	45 645 634
Anskaffningsvärde mark	5 391 972	5 391 972
Uppskrivning mark	8 531 992	8 531 992
Utgående anskaffningsvärden	59 569 598	59 569 598
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 847 487	- 0
Årets avskrivningar	- 847 464	- 847 487
Utgående avskrivningar	-1 694 951	-847 487
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	10 000 402	0
Årets uppskrivningar	1 197 277	10 000 402
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	- 185 673	- 0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 185 676	- 185 673
Utgående uppskrivningar	10 826 330	9 814 729
Utgående redovisat värde	68 700 977	68 536 840
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	21 548 000	21 548 000
Lokaler	18 384 000	18 384 000
	39 932 000	39 932 000

Not 5. Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	18 557 395	18 557 395
Utgående anskaffningsvärden	18 557 395	18 557 395
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	- 18 550 395	- 18 550 395
Utgående nedskrivningar	-18 550 395	-18 550 395
Utgående redovisat värde	7 000	7 000

Not 6. Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övr kortfristiga fordringar	3 299	752 869
Fordran Vivioo Inkld Venture Holding	1 197 277	1 702 960
Nedskrivning fordr Vivioo	-1 197 277	0
Fordran Belstroj	3 389 500	0
Nedskrivning fordran Belstroj	-3 389 500	0
Skattekonto	74	0
Summa	3 373	2 455 829

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	7 696	34 060
FRUBO AB	3 298	3 214
Summa	10 994	37 274

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Lån 9062 23 14920	3 mån	4,99 %	5 000 000	5 000 000
Lån 9062 23 14955	3 mån	4,99 %	7 275 773	7 468 000
Lån 9062 23 14807	3 mån	4,99 %	5 000 000	5 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			17 275 773	17 468 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 275 773	-17 468 000
			0	0

De skulder som förfaller under kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som kortfristig skuld.

Not 9. Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld INKLD Tråsättra AB	0	937 340
Summa	0	937 340

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Eon	938	1 148
Förskott avgift/hyra	158 890	60 720
Uppl räntor	223 917	0
Summa	383 745	61 868

Not 11. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
Summa:	30 000 000	30 000 000

Underskrifter

Österåker den dag som framgår av min elektroniska signatur

Josefin Watz

Andreas Sibilio

Kambiz Haghiri

Thomas Elwinger

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

Niklas Makal
Convensia Revision
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning Brf Tråsättrahöjden, 2023

ID: e6c557a0-3477-11ef-a579-dd1756317776

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-06-27

Underskrifter

Brf Tråsättrahöjden
andreas.sibilio@gmail.com
Signerat: 2024-06-27 13:46 BankID ANDREAS SIBILIO

Brf Tråsättrahöjden
josefinwatz@gmail.com
Signerat: 2024-06-27 14:22 BankID JOSEFIN WATZ

Convensia Revision
Niklas@convensia.se
Signerat: 2024-06-27 14:36 BankID NIKLAS MAKAL

Brf Tråsättrahöjden
kambiz@estetique-akersberga.se
Signerat: 2024-06-27 14:10 BankID KAMBIZ HAGHIRI

Brf Tråsättrahöjden
thomas@elwinger.net
Signerat: 2024-06-27 14:30 BankID Thomas Elwinger

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ORIGINAL 769639-2195 - Bostadsrättsföreningen Tråsättrahöjden - Årsredovisning.pdf	623.6 kB	e2a5 e10d c7a5 1627 189f 2450 75c8 bcfe 469f 9930 9d8f f9a7 d624 e658 1524 0715

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-06-27	13:26	Skapat Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-06-27	13:46	Signerat Brf Tråsättrahöjden Genomfört med: BankID av ANDREAS SIBILIO. IP: 104.28.31.63
2024-06-27	14:10	Signerat Brf Tråsättrahöjden Genomfört med: BankID av KAMBIZ HAGHIRI. IP: 94.234.99.191
2024-06-27	14:22	Signerat Brf Tråsättrahöjden Genomfört med: BankID av JOSEFIN WATZ. IP: 185.240.83.217
2024-06-27	14:30	Signerat Brf Tråsättrahöjden Genomfört med: BankID av Thomas Elwinger. IP: 83.185.38.120

Händelser

2024-06-27

14:36

Signerat | Convensia Revision
Genomfört med: BankID av NIKLAS MAKAL. IP: 194.0.64.86



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19