



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Traversen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Traversen med säte i Trollhättan org.nr. 769635-2686 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Traversen 2	2021-05-20	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 798

Totalt 39 objekt **2 798**

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 15 st 3 rok, 6 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Trollhättan Traversen GA:1	G:A	717919-0272	39 / 141	Parkeringsgarage
Trollhättan Traversen GA:2	G:A	717919-0272	39 / 141	Innergård
Trollhättan Traversen GA:3	G:A	717919-0272	39 / 245	Parkering, Gångväg

Totalt 3 objekt

Föreningen äger 39/141 delar av parkeringsgaraget, 830 kvm, som de också betalar fastighetsskatt på.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven-Åke Pettersson	Ordförande	2023-07-06
Jan Svensson	Ledamot	2023-07-06
Lennart Sjöström	Ledamot	2024-06-16
Mats Andersson	Ledamot	2024-06-16
Marcus Skyland	Ledamot	2024-06-16
Leif Gustafsson	Suppleant	2024-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Sjöström, Markus Skyland och Leif Gustafsson

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Jan Svensson, Lennart Sjöström, Sven-Åke Pettersson.

Revisorer har varit: Susanne Andersson, samt Magnus Emilsson, båda från BoRevision i Sverige AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Jonas Berling, ordförande och Gun-Britt Johansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 29 stycken medlemmar, varav 21 st röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 8 % under året.

Föreningen har två andelstal, kapital och drift.

Budgeten för 2025 har fastställts och 2025-01-01 höjs avgiften med 2 %. Højningen gäller endast andeltalet för drift. Andeltalet för kapital sänktes med 9,3 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med underhållsplanen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningen har köpt in dammsugare, lövblås, sopmaskin samt häcksax för att kunna utföra våra underhållsbehov.

Föreningen anordnade mingelkväll vid dukade långbord i trädgården och bjöd på mat.

Föreningen höll årsmötet i vår trädgård den 11 juni, 21 lägenheter var representerade med 29 deltagare.

Under året har anordnats två städdagar, vår och höst.

PEAB har renoverat i trädgården.

En grupp har bildats med uppdrag att ta fram regler för allas trivsel samt förslag på olika aktiviteter.

Verkstaden har utrustats med fler verktyg som medlemmar skänkt.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen fortsätter att jaga kostnader.

Nästa år kommer det anordnas 2 städdagar och minst 1 mingelkväll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 7 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023
Sparande, kr/kvm	334	-7
Skuldsättning, kr/kvm	10 291	10 364
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 291	10 364
Räntekänslighet, %	9	17
Energikostnad, kr/kvm	181	99
Årsavgifter, kr/kvm	998	604
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 197	653
Nettoomsättning, tkr	2 818	1 787
Resultat efter finansiella poster, tkr	-833	-1 244
Soliditet, %	79	77

En del av nyckeltalen från 2023 är missvisande, då föreningen endast fått intäkter för en del av året.

I föreningens totala skuldsättning räknas även lånet för andelstal 2.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningarna. Avskrivningarna är i sin tur inte kassaflödespåverkande.

Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt resultat, kassaflöde och en långsiktig god ekonomi för föreningen.

Föreningens kassaflöde är positivt med 195 810 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 334 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 2 % höjning av avgift. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	94 500 000	0	0	94 500 000
Upplåtelseavgifter, kr	19 500 000	0	0	19 500 000
Underhållsfond, kr	56 000	0	142 000	198 000
S:a bundet eget kapital, kr	114 056 000	0	142 000	114 198 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-56 000	-1 243 919	-142 000	-1 441 919
Årets resultat, kr	-1 243 919	1 243 919	-833 009	-833 009
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 299 919	0	-975 009	-2 274 928
S:a eget kapital, kr	112 756 081	0	-833 009	111 923 072

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 142 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 299 919
Årets resultat, kr	-833 009
Reservation till underhållsfond, kr	-142 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 274 928

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 274 928

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 818 385	1 703 684
Övriga rörelseintäkter	Not 3	530 611	122 374
Summa Rörelseintäkter		3 348 996	1 826 058
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 210 180	-1 007 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 107	-71 689
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 768 243	-1 225 725
Summa Rörelsekostnader		-3 048 530	-2 305 218
Rörelseresultat		300 467	-479 160
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 600	182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 146 076	-764 941
Summa Finansiella poster		-1 133 476	-764 759
Resultat efter finansiella poster		-833 009	-1 243 919
Resultat före skatt		-833 009	-1 243 919
Årets resultat		-833 009	-1 243 919



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	140 018 894	141 778 058
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	32 534	41 614
Summa Materiella anläggningstillgångar		140 051 428	141 819 672
Summa Anläggningstillgångar		140 051 428	141 819 672

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 981	3 330 000
Aktuell skattefordran		26 443	13 940
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	599 789	882 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	215 295	129 949
Summa Kortfristiga fordringar		848 508	4 356 329

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		570 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		570 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	0	390 232
Summa Kassa och bank		0	390 232

Summa Omsättningstillgångar

1 418 508 4 746 561

Summa Tillgångar

141 469 936 146 566 233



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	114 000 000	114 000 000
Fond för yttre underhåll	198 000	56 000
Summa Bundet eget kapital	114 198 000	114 056 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 441 919	-56 000
Årets resultat	-833 009	-1 243 919
Summa Ansamlad förlust	-2 274 928	-1 299 919

Summa Eget kapital	111 923 072	112 756 081
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	24 759 000	16 596 300
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut Andelstal 2	Not 13	3 831 750	3 886 350
Summa Långfristiga skulder		28 590 750	20 482 650

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		203 700	8 515 500
Leverantörsskulder		91 337	163 477
Skatteskulder	Not 14	197 750	336 830
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	14 020	3 811 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	449 307	500 489
Summa Kortfristiga skulder		956 114	13 327 502

Summa Skulder		29 546 864	33 810 152
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		141 469 936	146 566 233
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	300 467	-479 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 768 243	1 225 725
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 768 243	1 225 725
Erhållen ränta	12 600	182
Erlagd ränta	-1 196 659	-1 154 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	884 651	-407 464
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 523 864	-3 899 867
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 009 005	3 234 341
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-485 141	-665 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten	399 510	-1 072 990
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-11 876 185
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-11 876 185
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	114 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-149 100	-104 460 463
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-54 600	3 886 350
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-203 700	13 425 887
Årets kassaflöde	195 810	476 712
Likvida medel vid årets början	801 058	324 347
Likvida medel vid årets slut	996 869	801 058



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlånga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Uppskjuten skatteskuld

Det har uppstått en temporär skillnad då föreningen aktiverat räntekostnader i projektet. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 579 198	1 644 695
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	212 002	0
	Hyror förbrukningsbaserad	0	44 134
	Övriga primära intäkter	27 185	14 856
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 818 385	1 703 684
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 818 385	1 703 684

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	24 713
	Övriga sekundära intäkter	530 611	97 661
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	530 611	122 374

Övriga sekundära intäkter är bland annat intäkt från gemensamhetsanläggning samt ersättning från Peab.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-405 239	-448 890
	Reparationer	-1 058	-32 995
	El	-110 292	-65 746
	Uppvärmning	-264 951	-113 831
	Vatten	-130 261	-97 140
	Sophämtning	-88 007	-65 865
	Fastighetsförsäkring	-30 999	-29 145
	Kabel-TV och bredband	-86 077	-56 201
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-22 320	-52 500
	Förvaltningsavtalskostnader	-70 976	-45 491
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 210 180	-1 007 804

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-1 792	-993
	Extern revision	-31 000	-20 000
	Konsultkostnader	0	-25 671
	Medlemsavgifter	0	-5 510
	Föreningsverksamhet	-910	0
	Övriga förvaltningskostnader	-36 404	-19 516
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-70 107	-71 689
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 759 164	-1 221 942
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 079	-3 783
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 768 243	-1 225 725
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	121 378 000	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 622 000	21 622 000
	Årets investeringar	0	121 378 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	143 000 000	143 000 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 221 942	0
	Årets avskrivningar	-1 759 164	-1 221 942
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-2 981 106	-1 221 942
	<i>Utgående redovisat värde</i>	140 018 894	141 778 058
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	34 760 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 532 000	6 440 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 200 000	9 635 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	700 000	1 435 000
	<i>Summa</i>	59 432 000	52 270 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 900 000	36 900 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 900 000	36 900 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	45 397	0
	Årets investeringar	0	45 397
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	45 397	45 397
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 783	0
	Årets avskrivningar	-9 079	-3 783
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 863	-3 783
	<i>Utgående redovisat värde</i>	32 534	41 614
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	426 869	410 826
	Övriga fordringar	172 920	471 614
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	599 789	882 440
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 295	129 949
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	215 295	129 949
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	0	390 232
	<i>Summa Kassa och bank</i>	0	390 232

Likvida medel finns på avräkningskonto, se Övriga kortfristiga fordringar.

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	3,72%	2027-06-09	8 311 800	58 800
Swedbank Hypotek AB	3,87%	2028-04-25	8 311 800	58 800
Swedbank Hypotek AB	3,78%	2030-04-25	8 311 800	58 800
Swedbank Hypotek AB, Andelstal 2	4,15%	2026-04-24	3 859 050	27 300
			28 794 450	203 700
Långfristig del			28 590 750	
Nästa års amortering av långfristig skuld			203 700	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			203 700	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			203 700	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			814 800	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			8 017 800	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,84%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut Andelstal 2	2024-12-31	2023-12-31
--------	---	------------	------------

<i>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut Andelstal 2</i>			
Övriga långfristiga skulder		3 831 750	3 886 350
<i>Summa Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut Andelstal 2</i>		3 831 750	3 886 350

Se mer detaljerad information vid not 12

Not 14	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

<i>Skatteskulder</i>			
Skatteskulder		197 750	336 830
<i>Summa Skatteskulder</i>		197 750	336 830

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>			
Momsskuld		14 020	2 510
Övriga kortfristiga skulder		0	3 808 696
<i>Summa Övriga skulder</i>		14 020	3 811 206

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	221 520	223 955
	Upplupna räntekostnader	127 078	177 661
	Övriga upplupna kostnader	100 709	98 873
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	449 307	500 489

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Traversen, org.nr. 769635-2686

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Traversen för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisor 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.

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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Traversen för räkenskapsåret 2024 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Traversen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN-ÅKE PETTERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 09:42:09



JAN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 13:42:20



LENNART SJÖSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 11:28:02



MATS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 10:29:46



MARCUS SKYLAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 07:56:27



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 17:07:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Traversen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 17:08:30



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.