



Årsredovisning 2021



Brf Travkusken

Org nr 769617-7521

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Travkusken, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 juni 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sämjan 1 i Stockholm kommun.

Föreningen består av 115 bostadsrätter i tre flerfamiljshus.

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

Föreningen har 80 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

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

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

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

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2022.

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel, fastighetsjour samt snöröjning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 30 september 2022.

Föreningen har avtal med KEAB Gruppen AB gällande städning av fastigheten. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 1 oktober 2022.

Gemensamhetsanläggningar

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

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Katilla Wong Fereshte Bagherpour Robin Zackrisson Linda Eriksson Alexander Wulff	avgick 21-12-14
-----------	--	-----------------

Suppleanter	Magnus Levhorn Malin Hellqvist Carl-Fredrik Lindberg
-------------	--

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

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande person in i valberedningen:

Ulrika Haglund

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter från ordinarie stämma 2021 till ordinarie stämma 2022 skall vara fyra basbelopp exkl. sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen. Stämman beslöt att arvodet till valberedningen från ordinarie stämma 2021 till ordinarie stämma 2022 skall vara 10 procent av ett basbelopp exkl. sociala avgifter, att fritt fördelas mellan valberedningens medlemmar.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

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

Ekonomisk plan

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

Årsavgifter

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

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

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

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Travkusken styrelse har under år 2021 anordnat två gemensamma städdagar. Container för grov-avfall beställdes vid båda tillfällena samt vid ytterligare ett tillfälle under julhelgen. Styrelsen har även anordnat en nationaldagskonsert på innegården samt även bjudit alla medlemmar till glöggmingel under Julhelgen.

Föreningen har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer utvecklingen och bedömer i dagsläget att pandemin inte kommer att innebära några större konsekvenser för föreningens ekonomi.

Med anledning av föreningens goda ekonomi genomfördes under hösten en extra amortering utöver ekonomisk plan på 3 mkr i samband med omförhandling av räntan på ett lån.

Gruppavtalet med Comhem förhandlades om så att föreningen fick snabbare bredband till en lägre kostnad. Hastigheten ökades från 100 till 250 Mb/s.

Hyllplan i föreningens samtliga rullstols-/barnvagnsförråd installerades.

Föreningen implementerade metoden Huskurage och anslog information i alla trapphus.

Fler cykelställ installerades i garaget samt ett befintligt cykelställ byttes ut från golvstående till vägghängt för bättre framkomlighet.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	2021	2020
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	183	186
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	43	42
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-42</u>	<u>-45</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	184	183

Under året har 28 (25) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 339	7 039	7 369	7 735
Resultat efter finansiella poster	-709	-551	-628	-169
Soliditet (%)	76,9	76,3	75,4	75,2
Årets resultat exkl avskrivningar	2 582	2 730	2 631	4 665
Skuldränta (%)	0,8	0,9	1,1	1,1
Fastighetslån/kvm (kr)	11 348	11 739	12 357	12 408
Årsavgifter/kvm (kr)	636	636	636	707

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Skuldränta (%)

Räntekostnader dividerat med totala fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	203 389 020	135 590 980	596 647	-1 258 912	-550 845	337 766 890
Disposition av föregående års resultat:			650 000	-1 200 845	550 845	0
Årets resultat					-709 103	-709 103
Belopp vid årets utgång	203 389 020	135 590 980	1 246 647	-2 459 757	-709 103	337 057 787

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 459 757
årets förlust	-709 103
	-3 168 860
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	650 000
	-3 818 860
	-3 168 860

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 338 952	7 038 760
Summa rörelseintäkter		7 338 952	7 038 760
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 415 216	-2 862 867
Övriga externa kostnader	4	-320 901	-316 031
Personalkostnader	5	-255 668	-147 927
Avskrivningar		-3 290 906	-3 280 514
Summa rörelsekostnader		-7 282 692	-6 607 339
Rörelseresultat		56 260	431 421
Finansiella poster			
Räntekostnader		-765 363	-982 266
Summa finansiella poster		-765 363	-982 266
Resultat efter finansiella poster		-709 103	-550 845
Årets resultat		-709 103	-550 845

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	435 646 561	438 915 824
Inventarier, verktyg och installationer	7	116 884	34 614
Summa materiella anläggningstillgångar		435 763 445	438 950 438
Summa anläggningstillgångar		435 763 445	438 950 438
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 000
Övriga fordringar	8	2 357 340	2 960 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	404 878	570 233
Summa kortfristiga fordringar		2 762 218	3 537 830
Summa omsättningstillgångar		2 762 218	3 537 830
SUMMA TILLGÅNGAR		438 525 663	442 488 268

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		338 980 000	338 980 000
Fond för yttre underhåll		1 246 647	596 647
Summa bundet eget kapital		340 226 647	339 576 647
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 459 757	-1 258 912
Årets resultat		-709 103	-550 845
Summa fritt eget kapital		-3 168 860	-1 809 757
Summa eget kapital		337 057 787	337 766 890
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	72 137 500	77 500 000
Summa långfristiga skulder		72 137 500	77 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	27 950 000	26 037 500
Leverantörsskulder		280 214	145 682
Skatteskulder		128 000	128 000
Övriga skulder		96 428	92 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	875 734	818 145
Summa kortfristiga skulder		29 330 376	27 221 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		438 525 663	442 488 268

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-709 103	-550 845
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 290 906	3 280 514
Förändring skatteskuld/fordran		0	6 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 581 803	2 735 669
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		7 000	10 344
Förändring av kortfristiga fordringar		165 354	-176 448
Förändring av leverantörsskulder		134 532	-85 736
Förändring av kortfristiga skulder		1 974 466	25 584 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 863 155	28 068 013
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-103 913	-231 104
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-103 913	-231 104
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-5 362 500	-31 037 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 362 500	-31 037 500
Årets kassaflöde		-603 258	-3 200 591
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 895 638	6 096 231
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 292 380	2 895 640

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

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

Byggnaderna skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	5 612 184	5 612 185
P-plats och garage	991 521	890 635
Intäkter avseende vatten	120 340	125 127
Intäkter avseende el	420 479	397 134
Avgift andrahandsupplåtelse	33 531	3 753
Övriga intäkter	160 896	9 926
	7 338 951	7 038 760

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	308 232	303 108
Trädgårdsskötsel	68 406	43 240
Kostnader i samband med städdagar	1 340	1 711
Städkostnader	187 767	155 008
Trivselåtgärder	98	0
Snöröjning/sandning	103 979	4 399
Hisskostnader	86 799	105 723
Portar	3 582	5 840
Radonmätning	615	71 188
Brandskyddsarbete	22 230	44 252
Gemensamhetsanläggning	128 556	128 468
Reparationer	62 444	106 657
Trädgård och utemiljö	2 920	2 471
Planerat underhåll	44 767	0
El	971 628	747 155
Värme	491 005	426 994
Vatten och avlopp*	355 334	102 424
Avfallshantering	75 344	96 219
Försäkringskostnader	145 198	115 882
TV, bredband och telefoni	324 661	353 232
Förbrukningsinventarier	14 451	31 015
Förbrukningsmaterial	15 860	17 882
	3 415 216	2 862 868

* 159 tkr avser kostnader tidigare år (2017-2021). Justering under 2021 efter mätaravläsning av faktisk förbrukning.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	64 000	64 000
Datorkommunikation	10 781	10 939
Hemsida	5 355	1 785
Kontorsmaterial	5 242	2 324
Porto	6 468	9 348
Föreningsgemensamma kostnader	10 922	33 958
Revisionsarvode	24 000	27 875
Ekonomisk förvaltning	107 971	102 717
Bankkostnader	1 850	2 550
Konsultarvoden	23 700	0
Underhållsplan	14 209	14 128
Externa tjänster, mätdata, programmering värme	28 929	26 110
Övriga poster	17 474	20 297
	320 901	316 031

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	189 799	110 367
Arvode valberedning	4 744	2 364
Sociala avgifter	61 125	35 196
	255 668	147 927

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	323 267 454	323 036 350
Inköp	0	231 104
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	323 267 454	323 267 454
Ingående avskrivningar	-10 551 630	-7 282 367
Årets avskrivningar	-3 269 263	-3 269 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 820 893	-10 551 630
Ingående anskaffningsvärden mark	126 200 000	126 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	126 200 000	126 200 000
Utgående redovisat värde	435 646 561	438 915 824
Taxeringsvärden byggnader	196 400 000	196 400 000
Taxeringsvärden mark	98 000 000	98 000 000
	294 400 000	294 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 367	68 367
Inköp	103 913	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 280	68 367
Ingående avskrivningar	-33 753	-22 502
Årets avskrivningar	-21 643	-11 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 396	-33 753
Utgående redovisat värde	116 884	34 614

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	64 959	64 959
Avräkningskonto förvaltare	2 292 381	2 895 638
	2 357 340	2 960 597

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	41 562	39 583
Brandskydd	7 410	0
TV, bredband och telefoni	74 894	88 415
Ekonomisk förvaltning	29 867	25 563
Samfällighetsavgifter	32 139	32 139
Skadedjursbekämpning	7 564	7 363
Upplupna intäkter för el och vatten	211 442	377 170
	404 878	570 233

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	1,49	2021-09-28	0	26 037 500
SEB	0,50	2022-09-28	27 500 000	27 500 000
SEB	0,56	2023-09-28	27 500 000	27 500 000
SEB	0,64	2024-09-28	22 587 500	0
SEB	0,66	2025-09-28	22 500 000	22 500 000
- Kortfristigt del av lån			-27 950 000	-26 037 500
			72 137 500	77 500 000

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

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 27 500 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 450 000 kr

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	110 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	3 248	4 599
Upplupna styrelsearvoden	15 767	15 767
Beräknade upplupna sociala avgifter	4 730	4 730
Beräknat arvode för revision	22 625	20 000
El	159 464	89 465
Fjärrvärme	78 999	58 554
Avfallskostnader	17 185	12 104
Vatten och avlopp	33 346	21 072
Snöröjning	8 535	0
Reparationer	0	5 144
Städning	11 491	11 179
Förutbetalda avgifter och hyror	520 345	575 531
	875 735	818 145

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Katilla Wong
Ordförande

Fereshte Bagherpour

Linda Eriksson

Robin Zackrisson

Magnus Levhorn
Signerar i egenskap av suppleant för avgången
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Travkusken.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-13 16:44:38

Dokumentet är undertecknat av:

 FERESHTE BAGHERPOUR (19600424XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-06 18:52:41
 ROBIN ZACKRISSON (19811015XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-12 14:12:38
 Linda Eriksson (19890103XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-06 13:02:20
 KATILLA RUNEFELT WONG (19890613XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-06 11:01:13
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2022-04-13 16:44:38
 MAGNUS LEVHORN (19730929XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-06 10:14:14



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Travkusken.pdf (290810 byte)

938EFD5AB7DBC126D79BBC3EA37E8333292C5609C1AA2994F3E8332279B8A8876A5BADDCCBEA0601B274B
D96B55CF7EA8FF6442131C09AC4A92A7CBE224EBBDE7

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support