

Årsredovisning
för
BRF Trevnaden
702002-3847

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Styrelsen för BRF Trevnaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Kadetten 23.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

BÅ Fastighetskonsult AB med förvaltarna Pierre Åman och Fredrik Åman har under året skött den tekniska och ekonomiska förvaltningen. Pierre Åman och/eller Fredrik Åman har deltagit vid styrelsemöten.

Fastighetens taxeringsvärde är 63 030 000 kronor (63 030 000 kronor), varav byggnadsvärde är 17 450 000 kronor (17 450 000 kronor).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Under året har styrelsen haft 10 protokollförda styrelsemöten.
På föreningsstämman 2024 valdes:

Ordinarie styrelseledamöter *Valda t.om. årsstämma*

Pia Kalischer (sekreterare)	2025
Felicia Ahlberg (kassör)	2025
Eleonora Evgenikou	2026
Axelina Flote (Ordförande)	2025
Oscar Nordstrand	2025

Styrelsesuppleant

Jimmy Mittman	2025
Klas Björklund	2025

Ordinarie revisorer

David Andersson	2025
-----------------	------

Historiskt underhåll

<i>År</i>	<i>Utfört underhåll</i>
2023	OVK
2022	Omläggning gård
2019	Stamspolning
2019	Energideklaration
2018	Byte radioventiler och stamventiler, injustering
2018	Ny fjärrvärmecentral
2010	Fönstermålning gårdssidan
2007	Genomgång tak
1980	Fasadrenovering
1980	Renovering balkoner
1980	Stambyte

Leverantör

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Teknisk förvaltning
Fjärrvärme
Vatten
Bredband + TV
Fastighetsförsäkring
Städning
El
Hissar
Entremattor
Pappersåtervinning

Avtal

BÅ fastighetskonsult AB
Saltsjöstaden förvaltning AB
BÅ fastighetskonsult AB
Stockholm Exergi
Stockholm Vatten AB
Telenor gruppanslutning
Brandkontoret
Yvonas bygg & städning
Vattenfall/Ellevio
S:t eriks hiss
Maries puts & städ
Remondis

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna året 2024 präglades precis som de två föregående åren av det instabila omvärldsläget såväl som den inhemska lågkonjunkturen.

Omkostnader som räntor, uppvärmning, försäkring, vatten och avlopp, avfall samt övriga kostnader som är svåra att påverka steg alla under året vilket påverkade BRF Trevnadens ekonomi, precis som för många andra BRFer i Stockholm. Bl.a. höjde Stockholm Exergi fjärrvärmepriset med 12% och Stockholm Vatten och Avfall höjde sina taxor med 24% under året.

Inflationen mattades dock av under senare delen av året vilket fick Riksbanken att sänka styrräntan i flera steg och den landade i december på 2,5%.

Det faktum att styrelsen under lång tid arbetat aktivt med ekonomin och i tid justerat avgifterna (Q4 2023) för att parera kommande ränte- och prisökningar gjorde att avgifterna inte behövdes höjas under 2024. Styrelsen kunde även göra en mindre engångsamortering på 100tkr för att aktivt minska lånen och därmed räntekostnaderna.

Styrelsens mål under året har fortsatt varit att skapa ekonomisk balans och stabilitet samt att stärka föreningens resiliens på sikt. Genom att endast genomföra nödvändigt underhåll av fastigheten de senaste åren kan man nu blicka framåt och jobba mer aktivt med underhållsplanering framgent, då ekonomin är under kontroll.

Efter stämman den 13 maj 2024 har styrelsen bestått av fem ordinarie ledamöter och två suppleanter; Axelina Flote som ordförande, Felicia Ahlberg kassör och Eleonora Evgenikou, Oscar Nordstrand och Pia Kalischer som ordinarie samt Jimmy Mittman och Klas Björklund som suppleanter. Under året hade den nya styrelsen fem styrelsemöten mellan juni och december. Innan dess hade den avgående styrelsen fem möten jan-maj under 2024.

Styrelsen har genom Eleonora Evgenikou samordnat inköp av branddörrar till förmånligt pris för de medlemmar som så önskade. Eleonora har också hållit i övergången till så kallade fastighetsboxar för post som nu finns i entréplanet.

Medlemsinformation

Föreningsstämma hölls 2024-05-13. Under året har 10 protokollförda styrelsemöten hållits.

Medlemslägenheter: 27
Överlåtelse under året: 9

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta (m ²)
27	Lägenheter	1388
1	Lokaler	42

Lägenhetsfördelning

Antal	Typ
19	1 rok
7	2 rok
1	5 rok

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (belopp i kronor)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 533	1 330	1 099	1 015
Resultat efter finansiella poster	-68	-133	-35	-634
Soliditet (%)	8	8	10	9
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 340	6 476	6 526	6 919
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 532	6 672	6 724	7 128
Sparande per kvm (kr/kvm)	184	164	-39	-256
Räntekänslighet (%)	7	8	10	11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	228	253	229	199
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	988	857	697	643
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	85	87	88

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper. Not 1

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust. Styrelsen bedömer att inga särskilda åtgärder behöver vidtas för att klara framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	838 759	2 214 142	1 373 084	-3 408 954	-133 219	883 812
Reservering till fond för yttre			189 090	-189 090		0
Disposition av föregående års resultat:				-133 219	133 219	0
Årets resultat					-67 808	-67 808
Belopp vid årets utgång	838 759	2 214 142	1 562 174	-3 731 263	-67 808	816 004

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 731 263
årets förlust	-67 808
	-3 799 071

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	189 090
i ny räkning överföres	-3 988 161
	-3 799 071

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 533 275	1 330 162
Övriga intäkter	3	30 271	65 868
		1 563 546	1 396 030
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-739 819	-750 943
Övriga externa kostnader	5	-199 864	-207 512
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 650	-279 656
		-1 219 333	-1 238 111
Rörelseresultat		344 213	157 919
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 399	1 529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 420	-292 667
		-412 021	-291 138
Resultat efter finansiella poster		-67 808	-133 219
Resultat före skatt		-67 808	-133 219
Årets resultat		-67 808	-133 219

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 414 501	9 694 151
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
		9 414 501	9 694 151
Summa anläggningstillgångar		9 414 501	9 694 151
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 055	0
Övriga fordringar		37 943	84 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	123 723	130 977
		174 721	215 022
<i>Kassa och bank</i>		595 360	556 540
Summa omsättningstillgångar		770 081	771 562
SUMMA TILLGÅNGAR		10 184 582	10 465 713

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 052 901	3 052 901
Fond för yttre underhåll		1 562 174	1 373 084
		4 615 075	4 425 985
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 731 263	-3 408 954
Årets resultat		-67 808	-133 219
		-3 799 071	-3 542 173
Summa eget kapital		816 004	883 812
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 065 862	9 260 586
Leverantörsskulder		77 849	103 924
Aktuella skatteskulder		4 834	3 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	220 033	213 664
Summa kortfristiga skulder		9 368 578	9 581 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 184 582	10 465 713

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	344 213	157 919
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, avskrivningar	279 650	279 656
Erhållen ränta	1 399	1 529
Erlagd ränta	-413 420	-292 667
Betald inkomstskatt	1 107	1 890

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

212 949 148 327

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-13 055	0
Förändring av kortfristiga fordringar	53 356	-5 137
Förändring av leverantörsskulder	-26 075	-14 459
Förändring av kortfristiga skulder	6 369	40 041

Kassaflöde från den löpande verksamheten

233 544 168 772

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-194 724	-72 096
-------------------	----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-194 724 -72 096

Årets kassaflöde

38 820 96 676

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	556 540	459 864
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

595 360 556 540

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	50 år
Tak	30 år
Fasad	35 år
Fönster	20 år
Hiss	20 år
VA/värme	20 år
Markanläggningar	30 år
Inventarier	20 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	-1 439 759	-1 247 509
Hyra lokal	-75 054	-71 087
Övriga intäkter	-18 462	-11 566
	-1 533 275	-1 330 162

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Elstöd	0	7 725
Övrigt	30 271	58 143
	30 271	65 868

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl avtal	33 510	31 650
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 888	25 668
Städning enligt avtal	24 460	20 351
Snöröjning	52 376	21 848
Hiss-tillsyn enligt avtal	7 612	8 336
Kostnader utlägg fastigheter	15 328	7 548
Övrigt	2 024	14 695
Summa	141 198	130 096
Reparationer och underhåll		
Bygg/rep allmän inv.	50 853	75 803
Vattenskador	0	3 100
Tomtmark och plantering	449	0
Summa	51 302	78 903
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie fastighet	47 281	43 974
Fastighetsskatt	52 310	51 203
Kabel-TV/Hisstelefon	25 560	0
Övriga fastighetskostnader	39 046	37 496
Summa	164 197	132 673
Taxebundna kostnader		
El	40 577	56 485
Fjärrvärme	237 168	210 644
Vatten och avlopp	48 641	94 376
Sophämtning	50 055	39 454
Återvinning och övrigt avfall	6 681	8 312
Summa	383 122	409 271
Totalt	739 819	750 943

Föregående år var notens summa 958 455 kr, differensen är omfördelad på not 5.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Övriga externa kostnader		
Revisionskostnad	8 438	8 488
Förvaltningsarvoden-fastigheten	95 970	108 143
Konsultarvoden	0	1 438
Bredbandskostnader	47 520	73 080
Förbrukningsmaterial	28 771	5 501
Övriga kostnader	19 165	10 863
	199 864	207 513

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 442 245	12 442 245
Nyanskaffningar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 442 245	12 442 245
Ingående avskrivningar	-2 748 094	-2 468 438
Årets avskrivningar	-279 650	-279 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 027 744	-2 748 094
Utgående redovisat värde	9 414 501	9 694 151
Taxeringsvärden byggnader	17 450 000	17 450 000
Taxeringsvärden mark	45 580 000	45 580 000
	63 030 000	63 030 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 445	50 445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 445	50 445
Ingående avskrivningar	-50 445	-50 445
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 445	-50 445
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring, Brandkontoret	49 253	47 281
Förutbetald ekonomisk förvaltning	24 345	24 015
Förutbetald Bredband	11 880	11 880
Förutbetald Kabel-TV	6 638	6 390
Förutbetald Anticimex smart avloppsfälla	20 383	18 931
Förutbetald Anticimex Brandskyddstjänster	3 391	3 149
Förutbetald Fastighetsskötsel	2 813	2 815
Förutbetald serviceavgift Bostadsrätterna	5 020	0
Övrigt	0	16 516
	123 723	130 977

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelningen av kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,050	2025-03-30	388 084	392 036
Stadshypotek	4,140	2025-04-10	493 750	498 750
Stadshypotek	3,390	2025-06-10	753 578	864 130
Stadshypotek	4,050	2025-03-30	1 950 300	1 970 100
Stadshypotek	4,800	2025-09-30	2 539 850	2 565 570
Stadshypotek	2,830	2025-10-30	2 940 300	2 970 000
			9 065 862	9 260 586

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyresintäkter	129 230	117 484
Upplupen kostnad el	4 972	0
Upplupen fjärrvärme	32 076	29 877
Upplupen kostnad vattenförbrukning	13 166	13 904
Upplupen kostnad, sophantering	7 510	6 575
Upplupen ränta banklån	33 079	45 824
	220 033	213 664

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetssinteckningar	13 000 000	13 000 000
	13 000 000	13 000 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Axelina Flote
Ordförande

Pia Kalischer
Ledamot

Eleonora Evgenikou
Ledamot

Felicia Ahlberg
Ledamot

Oscar Nordstrand
Ledamot

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

David Andersson
Revisor
Avanta Ekonomi