



# Årsredovisning 2023



**Brf Trantomten**

**Org nr 769616-8413**

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 bostadsrättslaghet.

**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 Brf Trantomten, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 september 2023.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Tomtabacken 3 i Stockholms kommun den 5 november 2009. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningen består av en gård med grönområden mellan de tre husen som finns på fastigheten. Fastigheten innehåller totalt 39 lägenheter, varav 36 bostadsrätter och 3 hyresrätter. Bostadsrätternas och hyresrätternas boarea är 1 927 kvm respektive 138 kvm. Föreningen har förutom källarförråd, cykelrum och barnvagnsrum ett antal mindre lokaler i källarplan som är uthyrda till både interna och externa hyresgäster. Tomtarealen är på 2 282 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 2 st  | 1 rum och kök |
| 27 st | 2 rum och kök |
| 6 st  | 3 rum och kök |
| 3 st  | 4 rum och kök |
| 1 st  | 5 rum och kök |

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 589 kr per lägenhet för 2023, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 53 854 000 kr, varav byggnadsvärdet är 18 854 000 kr och markvärdet är 35 000 000 kr. Värdeår är 1984.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Fastum Teknik AB har under året skött delar av föreningens administration, fastighetsskötsel samt teknisk service. Fastsan AB har skött snöröjning på marknivå och halkbekämpning under vardagar vid behov.

Maries Puts & Städ Fastighet AB har skött städning av trapphus och tvättstuga.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1 juli 2009.

#### Årsavgifter

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

Årsavgiften uppgår till 730 kr/kvm boyta per år, vilket vid jämförelse med grannföreningarna i Traneberg kan anses lågt. Från den 1 januari 2023 höjdes medlemsavgiften med 5% och från den 1 januari 2024 höjdes avgiften med 10 %.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt upprättad underhållsplan ske med 288 000 kr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har under 2023 fram till ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2023 haft följande sammansättning:

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Eleonor Bergström | ordförande |
| Patrik Lundmark   | ledamot    |
| Gun Pettersson    | ledamot    |
| Bo Irestahl       | suppleant  |
| Vesna Lucassi     | suppleant  |

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2023 haft följande sammansättning:

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Eleonor Bergström | ordförande |
| Vesna Lucassi     | ledamot    |
| Bo Ireståhl       | ledamot    |
| Emelie Carlén     | suppleant  |
| Gun Pettersson    | suppleant  |
| Hampus Blom       | suppleant  |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 7 (11) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

#### Revisor

BoRevision i Sverige AB med Maria Sukhova som huvudansvarig revisor.

Valberedning

Zareh Mahdessian  
Mason Peak

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året arbetat med att på bästa sätt bibehålla värdet i föreningen genom att underhålla fastigheten samt ha en ekonomi i balans.

För att parera de ökade ränte- och driftkostnaderna höjdes medlemsavgiften med 5 % den 1 januari 2023. De bundna lån som löpte ut under 2023 valde styrelsen att teckna om med 3 månaders rörlig ränta.

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande styrelsemöte. Styrelsen har också haft löpande driftmöten och träffar med Fastum och olika entreprenörer samt kontakter med banker och låneinstitut. Styrelsen har tillsammans med medlemmar genomfört fyra städdagar under året.

Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket i september. Styrelsen tecknade under året ett avtal med Fastighetsägarna för Årlig förhandlingsservice gällande hyresförhandling med Hyresgästföreningen för hyran på föreningens tre hyresrätter.

**Information till medlemmarna**

Styrelsen har under året som gått eftersträvat öppen, rak och tydlig information till medlemmarna. Hemsidan har ytterligare uppdaterats med relevant och aktuell information. En bra kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna är en förutsättning för att styrelsen skall kunna fatta rätt beslut. Under året har nyhetsbrev skickats ut som kortfattat beskrivit styrelsens pågående arbete och viktiga beslut som påverkat medlemmarna. I december arrangerades en julglögg där styrelsen informerade medlemmarna och hyresgäster om pågående styrelsearbete. Under slutet av året uppdaterades föreningens trivselregler.

**Underhåll och större investeringar under 2023**

Föreningen började under året att sopsortera matavfall och i samband med detta revs den gamla slitna sopstationen på Margretelundsvägen.

Arbetet att byta mjukfogar samt måla takfot påbörjades av Fogteam och blev inte helt klart innan vädret satte stopp. De delar som är kvar är främst innergårdarna och detta arbete kommer att göras under 2024 med skylift. Delar av projektet har betalats under 2023, slutfakturan kommer efter avslutat projekt 2024.

Reparationen av vattenskadan som drabbade 3 lägenheter, lgh 54, 56, 58 avslutades och medlemmarna kunde flytta in under april månad. De stående stammarna (avlopp, vatten samt vvc), avloppsgrodorna och kökssticken byttes så att dessa badrum ej behöver rivas upp vid det framtida stambytet. Den slutgiltiga prislappen för skadan uppgick till 1 432 093 kr där 625 117 kr belastar föreningen och resterande summa på 806 976 kr regleras av föreningens dåvarande försäkringsbolag som vid skadetillfället var Nordeuropa försäkringar. Inga nya lån har tagits för att bekosta reparationen.

En översyn av taken gjordes av Fastum och takpappen bedömdes vara i gott skick och ej i behov av underhåll. Samtidigt konstaterades att en del plåtdetaljer, så som skorstenar, behöver målas. Ljuskällorna i armaturerna i trapphus och källargångar har av företaget Miljöbelysning konverterats till LED med rörelsedetektorer för att minska energiförbrukningen och kostnaden.

### Verksamhetsplan & underhållsplan - 5 år framåt

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att planera för kommande underhållsbehov och investeringar för att garantera fastighetens livslängd och bevarande. Förbättringar och investeringar beroende på komfort och trivsel, lagstiftning och bättre ekonomisk drift skall aktiveras som nyanläggning och skrivas av under relevant antal år. Dessa investeringar innebär en höjning av fastighetens värde.

Kommande och pågående stora projekt som styrelsen utreder och/eller arbetar med är följande:

digital bokning av tvättstugan, 2024  
avsluta fasadfogning och takfotsmålning, 2024  
måla plåtdetaljer på tak, 2024  
radonmätning 2024  
byte av hängrännor, 2024/2025

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 50 (50) medlemmar. Under året har 5 (10) medlemmar tillträtt samt 5 (8) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (8) överlåtelser.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                            | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 1 600       | 1 522       | 1 366       | 1 308       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -1 093      | -643        | -683        | -798        |
| Soliditet (%)                                           | 87,6        | 87,8        | 87,8        | 88,3        |
| Resultat exkl avskrivningar                             | -391        | 56          | -10         | -134        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 730         | 697         | 634         | 608         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 2 623       | 2 623       | 2 626       | 2 628       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 2 811       | 2 811       | 2 814       | 2 817       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 164         | 152         | 17          | -54         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 3,9         | 4,0         | 4,4         | 4,6         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 250         | 217         | 219         | 197         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 56,9        | 88,0        | 86,5        | 89,6        |

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

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

För avvikelser 2023 se not 3.

**Upplysning om förlust**

I en bostadsrättsförening är likviditeten mer betydelsefull än årets resultat enligt resultaträkningen. Årets resultat exkl. avskrivningar ska räcka till planerat underhåll över tid och rimlig amortering. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader och reparationskostnader för vattenskada. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Framtida underhållsbehov enligt underhållsplanen kommer att finansieras med planerade avgiftshöjningar och vid större underhåll kan även lån behöva tas.

### Förändringar i eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 44 925 079           | 4 745 051               | 1 474 269                   | -7 994 312             | -643 064          | <b>42 507 023</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                         | 168 255                     | -811 319               | 643 064           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                      |                         |                             |                        | -1 092 583        | <b>-1 092 583</b> |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>44 925 079</b>    | <b>4 745 051</b>        | <b>1 642 524</b>            | <b>-8 805 631</b>      | <b>-1 092 583</b> | <b>41 414 440</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -8 805 631        |
| årets förlust    | -1 092 583        |
|                  | <b>-9 898 214</b> |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 288 000           |
| ianspråktagande ur fond              | -729 477          |
| i ny räkning överföres               | -9 456 737        |
|                                      | <b>-9 898 214</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                  | Not<br>1 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2        | 1 600 363                 | 1 522 480                 |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3        | 868 972                   | 5 410                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |          | <b>2 469 335</b>          | <b>1 527 891</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |          |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 4        | -2 418 559                | -1 095 856                |
| Övriga externa kostnader                         | 5        | -233 596                  | -249 430                  |
| Personalkostnader                                | 6        | -47 540                   | -42 755                   |
| Avskrivningar                                    |          | -702 003                  | -699 034                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |          | <b>-3 401 698</b>         | <b>-2 087 075</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |          | <b>-932 362</b>           | <b>-559 184</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |          |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |          | 13 828                    | 77                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |          | -174 048                  | -83 957                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |          | <b>-160 220</b>           | <b>-83 880</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |          | <b>-1 092 583</b>         | <b>-643 064</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |          | <b>-1 092 583</b>         | <b>-643 064</b>           |

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 7 45 556 177 46 258 180

**Summa materiella anläggningstillgångar 45 556 177 46 258 180**

**Summa anläggningstillgångar 45 556 177 46 258 180**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar 3 828 16 930

Övriga fordringar 8 921 567 511 091

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 9 71 707 91 112

**Summa kortfristiga fordringar 997 102 619 133**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank 715 232 1 519 700

**Summa kassa och bank 715 232 1 519 700**

**Summa omsättningstillgångar 1 712 334 2 138 833**

**SUMMA TILLGÅNGAR 47 268 511 48 397 013**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                              | <b>1</b>   |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 49 670 130        | 49 670 130        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 642 524         | 1 474 269         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>51 312 654</b> | <b>51 144 399</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -8 805 631        | -7 994 312        |
| Årets resultat                               |            | -1 092 583        | -643 064          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-9 898 214</b> | <b>-8 637 376</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>41 414 440</b> | <b>42 507 023</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10         | 0                 | 2 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>0</b>          | <b>2 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 5 417 500         | 3 417 500         |
| Leverantörsskulder                           |            | 92 789            | 209 906           |
| Skatteskulder                                |            | 6 033             | 6 277             |
| Övriga skulder                               |            | 413               | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 337 336           | 256 307           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>5 854 071</b>  | <b>3 889 990</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>47 268 511</b> | <b>48 397 013</b> |

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 092 583

-643 064

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

702 003

699 034

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**-390 580**

**55 970**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar

13 102

-15 930

Förändring av kortfristiga fordringar

18 619

10 743

Förändring av leverantörsskulder

-116 874

28 025

Förändring av kortfristiga skulder

81 442

-148 215

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**-394 291**

**-69 407**

### Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

0

-5 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**0**

**-5 000**

**Årets kassaflöde**

**-394 291**

**-74 407**

### Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

2 026 964

2 101 371

**Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut**

**1 632 673**

**2 026 964**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsföreningarnas årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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                     | 1%    |
| Värme, sanitet             | 2%    |
| El                         | 10%   |
| Fasad                      | 1,30% |
| Fönster                    | 5%    |
| Yttertak på hus byggt 1937 | 5%    |
| Yttertak på hus byggt 1984 | 6,70% |
| Ventilation                | 10%   |
| Hissar och liknande        | 5%    |
| Undercentral               | 4%    |
| Tvättstuga lokal           | 0,70% |
| Tvättstugemaskiner         | 6,70% |
| Övrigt                     | 4%    |

### Not 2 Nettoomsättning

|                             | 2023             | 2022             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                 | 1 406 078        | 1 344 066        |
| Hyror bostäder              | 155 817          | 142 331          |
| Hyror lokaler               | 37 407           | 36 083           |
| Hysesintäkter övriga objekt | 1 062            | 0                |
|                             | <b>1 600 364</b> | <b>1 522 480</b> |

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV, bredband.

### Not 3 Övriga intäkter

|                         | 2023           | 2022         |
|-------------------------|----------------|--------------|
| Försäkringsersättningar | 806 476        | 0            |
| Elprisstöd              | 10 000         | 0            |
| Övriga intäkter         | 52 496         | 5 410        |
|                         | <b>868 972</b> | <b>5 410</b> |

### Not 4 Driftskostnader

|                                | 2023             | 2022             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Trädgårdsskötsel               | 0                | 4 460            |
| Städkostnader                  | 55 430           | 68 369           |
| Snöröjning/sandning            | 28 273           | 15 363           |
| Serviceavtal                   | 3 125            | 4 719            |
| Hisservice/besiktning          | 4 019            | 13 994           |
| Besiktningsskostnader          | 0                | 4 674            |
| Reparationer                   | 80 473           | 48 475           |
| Reparationer vattenskada       | 1 294 593        | 137 500          |
| Hissreparationer               | 15 265           | 10 593           |
| Planerat underhåll             | 241 360          | 119 745          |
| Fastighetsel                   | 59 890           | 64 820           |
| Uppvärmning                    | 333 834          | 298 126          |
| Vatten och avlopp              | 121 505          | 86 078           |
| Avfallshantering               | 46 320           | 70 963           |
| Försäkringskostnader           | 47 266           | 62 946           |
| Kabel-TV                       | 11 844           | 10 708           |
| Bredband                       | 67 524           | 67 524           |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 6 213            | 0                |
| Förbrukningsinventarier        | 0                | 2 652            |
| Förbrukningsmaterial           | 1 625            | 4 147            |
|                                | <b>2 418 559</b> | <b>1 095 856</b> |

### Not 5 Övriga externa kostnader

|                               | 2023           | 2022           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Datorkommunikation            | 4 111          | 4 859          |
| Hemsida                       | 3 666          | 3 514          |
| Fastighetsskatt               | 540            | 540            |
| Fastighetsavgift              | 61 971         | 59 241         |
| Föreningsgemensamma kostnader | 0              | 906            |
| Revisionsarvode               | 17 750         | 17 750         |
| Ekonomisk förvaltning         | 73 975         | 38 307         |
| Bankkostnader                 | 2 550          | 3 129          |
| Teknisk förvaltning           | 42 843         | 53 740         |
| Juridisk konsultation         | 15 094         | 45 825         |
| Medlems-/föreningsavgifter    | 5 730          | 5 162          |
| Övriga poster                 | 5 366          | 16 457         |
|                               | <b>233 596</b> | <b>249 430</b> |

### Not 6 Personalkostnader

|                  | 2023          | 2022          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 37 893        | 35 500        |
| Sociala avgifter | 9 647         | 7 255         |
|                  | <b>47 540</b> | <b>42 755</b> |

### Not 7 Byggnader och mark

|                                                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad och standardförb | 35 390 874        | 34 678 374        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                      | 17 410 038        | 17 410 038        |
| Omklassificeringar                                   | 0                 | 712 500           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>      | <b>52 800 912</b> | <b>52 800 912</b> |
| Ingående avskrivningar                               | -6 542 732        | -5 843 698        |
| Årets avskrivningar                                  | -702 003          | -699 034          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>           | <b>-7 244 735</b> | <b>-6 542 732</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                      | <b>45 556 177</b> | <b>46 258 180</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                            | 18 854 000        | 18 854 000        |
| Taxeringsvärden mark                                 | 35 000 000        | 35 000 000        |
|                                                      | <b>53 854 000</b> | <b>53 854 000</b> |

### Not 8 Övriga fordringar

|                            | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                | 4 613          | 3 827          |
| Avräkningskonto förvaltare | 916 954        | 507 264        |
|                            | <b>921 567</b> | <b>511 091</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Försäkring             | 42 261        | 38 814        |
| Bredband               | 16 881        | 16 881        |
| Teknisk förvaltning    | 9 060         | 8 531         |
| Kabel-TV               | 3 150         | 2 952         |
| Ekonomisk förvaltning  | 0             | 18 250        |
| Upplupna hyresintäkter | 0             | 5 684         |
| Upplupna ränteintäkter | 355           | 0             |
|                        | <b>71 707</b> | <b>91 112</b> |

### Not 10 Långfristiga skulder

| <b>Långgivare</b>                    | <b>Räntesats<br/>%</b> | <b>Datum för<br/>ränteändring</b> | <b>Lånebelopp<br/>2023-12-31</b> | <b>Lånebelopp<br/>2022-12-31</b> |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Stadshypotek                         | 4,832                  | 2024-11-04                        | 950 000                          | 950 000                          |
| Stadshypotek                         | 1,460                  | 2024-10-30                        | 2 000 000                        | 2 000 000                        |
| Stadshypotek                         | 4,915                  | 2024-12-01                        | 467 500                          | 467 500                          |
| Stadshypotek                         | 4,849                  | 2024-12-31                        | 2 000 000                        | 2 000 000                        |
|                                      |                        |                                   | <b>5 417 500</b>                 | <b>5 417 500</b>                 |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                        |                                   | -5 417 500                       | -3 417 500                       |

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

Lån som förfaller inom ett år: 5 417 500 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader                  | 30 880            | 19 070            |
| Styrelsearvoden                 | 36 843            | 34 450            |
| Sociala avgifter                | 10 000            | 10 000            |
| Revision                        | 16 000            | 18 750            |
| Städ                            | 0                 | 4 821             |
| Fastighetsel                    | 5 264             | 9 532             |
| Fjärrvärme                      | 48 003            | 44 969            |
| Vatten och avlopp               | 32 498            | 13 801            |
| Sophämtning                     | 10 324            | 25 177            |
| Övriga upplupna kostnader       | 15 094            | 1 337             |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 132 430           | 74 400            |
|                                 | <b>337 336</b>    | <b>256 307</b>    |

**Not 12 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 9 000 000         | 9 000 000         |
|                        | <b>9 000 000</b>  | <b>9 000 000</b>  |

Styrelsen tackar avslutningsvis medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Bromma den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Eleonor Bergström  
Ordförande

Vesna Lucassi

Bo Ireståhl

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

Maria Sukhova  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Trantomten.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-14 13:38:31

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  ELEONOR BERGSTRÖM (19840111XXXX) Styrelsemedlem   | 2024-05-14 09:31:06 |
|  BO IRESTÅL (19520924XXXX) Styrelsemedlem          | 2024-05-14 09:28:00 |
|  Vesna Maria Lucassi (19670619XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-14 11:17:33 |
|  MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor              | 2024-05-14 13:38:31 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Trantomten.pdf (234604 byte)

329282CC1FF003E754D674B6D7D180FBE0E6001A893D81E551EBA5AF105C8FCE216129C51935281721E9  
6BC4244BAF2DF6759308EB35E5F0E0E774C72E4156BF

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trantomten, org.nr. 769616-8413

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trantomten för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Risker 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 Brf Trantomten för räkenskapsåret 2023 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

**Filnamn: Revisionsberättelse.pdf**

Kvittensen skapad: 2024-05-14 13:39:39

Dokumentet är undertecknat av:



MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2024-05-14 13:39:39



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (138923 byte)

6217D0B753724C4353B3EDF152EC4C0B3333698A00FA1614EF20D2A777B2FC6A4965EDA917C933C9C77B  
E3D6909D076F53A8C8916B9C5CF9EF93EC4970587BBD

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 **summera**support