

Årsredovisning

BRF Trappgränd

769619-2454

Styrelsen för BRF Trappgränd får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

I april 2024 förvärvade föreningen fastigheten Portalen 7 på äganderätt i Solna kommun. Av föreningens 25 lägenheter är 19 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt samt en under avyttring till bostadsrätt. Föreningen består av 26 medlemmar. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening.

Stadgarna registrerades 2022-12-30. Den ekonomiska planen som registrerades 2024-03-19 har ersatts med en ny ekonomisk plan som registrerades hos Bolagsverket 2025-06-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I mars 2024 beslutade föreningen att fullfölja köpet av fastigheten Kv. Portalen 7 samt att godkänna den ekonomiska planen.

I samband med ombildningen sålde föreningen råvinden som bostadsrätt till en privatperson med syfte att den skulle bebyggas. Därefter tömdes vinden och nya lägenhetsförråd har byggts i källaren.

Föreningen har även iordningställt ett kombinerat barnvagns- och cykelförråd i källaren samt installerat en ny tvättmaskin i tvättstugan.

Under året har föreningen fortsatt arbetet med det planerade stambytet. En projektledare har anlitats och har under året färdigställt tekniska handlingar.

Fastigheten

Föreningen utgår ifrån den tekniska besiktningen när det gäller underhållsplan.

Under 2025 planeras följande.

Stambyte av kök och badrum, samt nydragning av el i samtliga bostäder från 1fas till 3fas.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 24 protokollförda möten.

Styrelse sammansättning har varit följande:

Fram till och med 3 juni 2024:

- Roland Fransson, ordförande
- Judith Schön, ledamot
- Elin Hollander, ledamot

Mellan 3 juni – 6 november 2024:

- Judith Schön, ordförande
- Karl Tigerhielm, ledamot
- Roland Fransson, ledamot
- Elin Hollander, ledamot
- Niclas Angesmed, ledamot
- Ulf Elving, suppleant

Från och med 6 november 2024:

- Karl Tigerhielm, ordförande
- Oskar Johansson, ledamot
- Carole Ginman, ledamot
- Felicia Löfstrand, ledamot
- Nilofar Jourabian, ledamot
- Hampus Halvardsson, suppleant

Av förening vald revisor har varit Marianne Hedström.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412
Nettoomsättning	640
Resultat efter finansiella poster	-273
Soliditet %	75
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	730
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	9 991
Sparande (kr) per kvadratmeter	-168
Räntekänslighet %	28,2
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	137
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 662
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	58

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen är en nyligen ombildad så att framöver kommer styrelsen hålla koll på resultatutvecklingen.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgift per kvadratmeter, Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Skuldsättning per kvadratmeter i föreningen. Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparande per kvadratmeter i föreningen. Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = Räntekänslighet. För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnad. Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse -avgift	Årets resultat	Totalt
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Insatsemission	29 780 587	1 808 091		31 588 678
Årets resultat			-272 963	-272 963
Belopp vid årets utgång	29 780 587	1 808 091	-272 963	31 315 715

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Årets resultat	-272 963
Summa	-272 963

<i>Förslag till disposition:</i>	
Balanseras i ny räkning	-272 963
Summa	-272 963

Ingen avsättning till yttre fond föreslås emedan detta är förenings första år.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.

Nettoomsättning

2

640 361

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

640 361

Rörelsekostnader

Driftskostnader

3

-515 762

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

4

-95 204

Summa rörelsekostnader

-610 966

Rörelseresultat

29 395

Finansiella poster

Ränteintäkter

50 707

Räntekostnader

-353 065

Summa finansiella poster

-302 358

Resultat efter finansiella poster

-272 963

Resultat före skatt

-272 963

Årets resultat

-272 963

BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

5

6

36 145 000

159 800

36 304 800

Summa anläggningstillgångar

36 304 800

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

6 779

6 779

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

5 743 557

5 743 557

Summa omsättningstillgångar

5 750 336

SUMMA TILLGÅNGAR

42 055 136

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser

29 780 587

Upplåtelseavgifter

1 808 091

Summa bundet eget kapital

31 588 678

Fritt eget kapital

Årets resultat

-272 963

Summa fritt eget kapital

-272 963

Summa eget kapital**31 315 715****Långfristiga skulder**

7

Övriga skulder till kreditinstitut

10 559 992

Summa långfristiga skulder**10 559 992****Kortfristiga skulder**

Förskott på avgifter och hyror

70 607

Leverantörsskulder

93 822

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15 000

Summa kortfristiga skulder**179 429****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****42 055 136**

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Not 2 Nettoomsättningens innehåll 2024-12-31

Årsavgifter	374 120
Parkeringsavgifter	42 000
Hysesintäkter och övrigt	224 241
Summa	640 361

Årsavgifter täcker föreningens kostnader förutom vad som debiteras separat d v s parkering samt i övrigt vad som framgår av föreningens stadgar.

Not 3 Driftskostnader 2024-12-31

Elkostnader	7 731
Värme	114 478
Vatten och avlopp	22 344
Avfall	25 526
Städning	9 250
Reparationer och underhåll	104 820
Försäkring	20 337
Revisionsarvode	15 000
Redovisningstjänster	24 171
Övriga kostnader	12 261
Konsultarvode	159 844
	515 762

Not 4 Avskrivningar

Byggnad	0,50-4 procent, 25-200 år.
Inventarier	5-10 procent, 10-20 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31
-------	--------------------	------------

<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>	
Inköp	14 738 248
Utgående anskaffningsvärden	14 738 248
<i>Förändringar av avskrivningar</i>	
Årets avskrivningar	-87 779
Utgående avskrivningar	-87 779
<i>Förändringar av uppskrivningar</i>	
Inköp	21 494 531
Utgående uppskrivningar	21 494 531
Redovisat värde	36 145 000
Taxeringsvärden	31 600 000

Den totala boarean (BOA) är på 996 kvm

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31
-------	---	------------

<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>	
Inköp	167 225
Utgående anskaffningsvärden	167 225
<i>Förändringar av avskrivningar</i>	
Årets avskrivningar	-7 425
Utgående avskrivningar	-7 425
Redovisat värde	159 800

Not 7	Upptagna lån	2024-12-31
-------	--------------	------------

SEB, 4,12% i ränta	-2 852 840
SEB, 4,30% i ränta	-2 853 576
SEB, 4,15% i ränta	-2 853 576
SEB, 4,12% i ränta	-2 000 000
	-10 559 992

Av lånen förfaller 42 960kr inom ett år.

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31
-------	--------------------	------------

Fastighetsinteckningar	11 000 000
Summa ställda säkerheter	11 000 000

UNDERSKRIFTER

Solna



Karl Tigerhielm



Nilofar Jourabian



Oskar Johansson

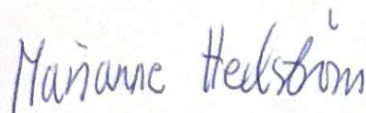


Carole Ginman



Felicia Löfstrand

Min revisionsberättelse har lämnats



Marianne Hedström
Revisor