

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Travgatan**

769617-7208

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Travgatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens fastighetsinnehav

På fastigheterna finns ett flertal huskroppar med 1-4 våningar, i vilken man upplåter bostadslägenheter och en kontorslokal. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 8452 m<sup>2</sup> Taxeringsvärdet är 128 782 000 kr, varav byggnadsvärdet är 101 437 000 kr och markvärdet 27 345 000 kr.

#### Fastighetsbeteckning

Gård A+B Hammarby-Smedby 1:431  
Gård D Hammarby-Smedby 1:432  
Gård C Hammarby-Smedby 1:437  
Stora parkeringen (vid Travgatan 1) Hammarby-Smedby 1:436  
Lilla parkeringen (vid Travgatan 9) Hammarby-Smedby 1:434

Föreningen innehar fastigheterna med tomträtt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Lägenheter och lokaler

Vid årsskiftet återstod 3 hyreslägenheter.  
Föreningen har 1 st kontorslokal med en total yta på ca 56 m<sup>2</sup>. Övriga lokaler avser MC-förråd och kallförråd.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Bostäder - 100 st bostadsyta 8 432 kvm

Lokaler (inkl förråd) - 3 st lokalyta 96 kvm

Bilplatser - 120 st bilplatsyta 3 430 kvm

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret I försäkringen ingår bland annat momenten som styrelseansvar, skadeståndsgaranti samt försäkring mot ohyra.

#### Medlemmar

Den 31 december 2023 var antalet medlemmar 146 st.

#### Lägenhetsöverlåtelser

Inga av föreningens bostadsrättslägenheter har överlåtit under året.

#### Medlemskap

Bostadsrättsföreningen Travgatan är medlem i Bostadsrätterna i Sverige.  
Bostadsrättsföreningen Travgatan Org.nr 769617-7208

### **Förvaltning**

Styrelsen har verkat för att för få så mycket nytta som möjligt för medlemmarnas avgifter samt höja värdet på fastigheterna. Styrelsen verkar också för att skapa trivsel och erbjuda god miljö att ha sin bostad i.

Under 2023 avslutades projektet att skapa två lekplatser på föreningens innegårdar.

Förvaltare för föreningen har varit Fenix Fastighet AB

### **Upplysning vid förlust**

Under 2023 uppvisade föreningen ett negativt rörelseresultat till följd av stigande kostnader för räntor, el, vatten och värme. Som svar på dessa ekonomiska utmaningar höjde styrelsen avgifterna med 20% i september. För att ytterligare minska kostnaderna beslutade styrelsen att inte påbörja några nya renoveringsprojekt under 2024.

Avgifterna har höjts ytterligare under 2024 men för närvarande finns det inga planer på fler höjningar av avgifterna under året. Vi är mycket tacksamma för medlemmarnas förståelse och samarbete under dessa utmanande tider och ser fram emot att fortsätta arbeta tillsammans mot en stabilare ekonomisk framtid.

### **Styrelse**

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2023 haft följande sammansättning:

#### **Ledamöter**

Jan Ögren - Ordförande  
Reidar Bygren - Ledamot  
Jens Ankargrip - Ledamot  
Thomas Tallenberg - Ledamot  
Anna Therese Nord Ledamot  
Efstathios Andrianopoulos Ledamot  
Ann Catrin Blomqvist - Ledamot  
Alexandra De Geer - Suppleant  
Fadi Kamel Sabah - Suppleant

I december 2023 hölls en extrastämma som beslutade att ändra rollfördelningen i styrelsen till följande:

Jan Ögren - Ordförande  
Reidar Bygren - Ledamot  
Jens Ankargrip - Ledamot  
Thomas Tallenberg - Ledamot  
Anna Therese Nord Ledamot  
Ann Catrin Blomqvist - Ledamot  
Alexandra De Geer - Ledamot  
Fadi Kamel Sabah - Suppleant  
Efstathios Andrianopoulos Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 hållit 13 st protokollförda sammanträden

### **Revisor**

Revisor har varit Erik Davidsson hos Borevision AB.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	605	567	567	567
Skuldsättning per kvadratmeter	11288	11676	11712	11763
Sparande per kvadratmeter	-350	-92,4	-3,966	66
Räntekänslighet %	18,6	20,0	20,2	20,7
Energikostnad per kvadratmeter	238	229	224	216
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	88	88	87	84

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppl. avgift	Yttre- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 374 308	10 661 468	4 310 676	-14 082 130	-3 460 263	<b>62 804 059</b>
Förändring under året			400 000	-400 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-3 460 263	3 460 263	<b>0</b>
Årets resultat					-5 522 825	<b>-5 522 825</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>65 374 308</b>	<b>10 661 468</b>	<b>4 710 676</b>	<b>-17 942 393</b>	<b>-5 522 825</b>	<b>57 281 234</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 942 393
årets förlust	-5 522 824
	<b>-23 465 217</b>
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	386 346
i ny räkning överföres	-23 851 563
	<b>-23 465 217</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 782 348	5 419 706
		<b>5 782 348</b>	<b>5 419 706</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 567 396	-3 633 221
Övriga kostnader	4	-274 352	-478 224
Personalkostnader	5	-345 606	-314 813
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 539 846	-2 701 039
		<b>-6 727 200</b>	<b>-7 127 297</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-944 852</b>	<b>-1 707 591</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 693	206
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 579 665	-1 752 878
		<b>-4 577 972</b>	<b>-1 752 672</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 522 824</b>	<b>-3 460 263</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 522 824</b>	<b>-3 460 263</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 522 825</b>	<b>-3 460 262</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	152 147 280	154 918 193
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	951 154	1 076 177
		<b>153 098 434</b>	<b>155 994 370</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>153 098 434</b>	<b>155 994 370</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		109 988	53 563
Övriga fordringar		55 909	151 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	63 453	56 701
		<b>229 350</b>	<b>261 768</b>
<i>Kassa och bank</i>		770 056	3 619 818
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>999 406</b>	<b>3 881 586</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>154 097 840</b>	<b>159 875 956</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		65 374 308	65 374 308
Uppåtelseavgifter		10 661 468	10 661 468
Fond för yttre underhåll		4 710 676	4 310 676
		<b>80 746 452</b>	<b>80 346 452</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-17 942 393	-14 082 130
Årets resultat		-5 522 824	-3 460 262
		<b>-23 465 217</b>	<b>-17 542 392</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 281 235</b>	<b>62 804 060</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	47 652 824	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 652 824</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	47 532 385	95 580 094
Leverantörsskulder		436 214	580 100
Aktuella skatteskulder		16 501	13 179
Övriga skulder		6 927	6 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 171 754	891 872
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>49 163 781</b>	<b>97 071 896</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>154 097 840</b>	<b>159 875 956</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-5 522 825	-3 460 262
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 903 388	3 681 039
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-2 619 437</b>	<b>220 777</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-56 425	-13 414
Förändring av kortfristiga fordringar		88 843	29 790
Förändring av leverantörsskulder		-143 886	369 398
Förändring av kortfristiga skulder		283 480	137 518
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 447 425</b>	<b>744 069</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-7 452	-4 005 494
Försäljning av bostadsrätter		0	5 430 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-7 452</b>	<b>1 424 506</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-394 885	-298 840
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-394 885</b>	<b>-298 840</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 849 762</b>	<b>1 869 735</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 619 818	1 750 083
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>770 056</b>	<b>3 619 818</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäkter

Inkomster redovisas till verkligt värde av föreningens fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp). Inkomsten från årsavgiften och hyresintäkters resultat avräknas linjärt över den kalendariska perioden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet görs enligt föreningens stadgar.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

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

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Livs längd i år</i>
Stomme	100
Stammar	42
Fönster	25
Ventilation	42
Köksinredning	40
Tak	50
Målning fasad	20
Lekpark	20
Fasad	40
Inventarier	5

#### Skatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastigheter. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheterna. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift om 1589 kr/lgh samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-5 104 000	-4 786 283
Hysesintäkter bostäder	-238 286	-217 695
Hyror garage och parkeringsplatser	-420 500	-402 870
Övriga intäkter	-19 563	-12 858
	<b>-5 782 349</b>	<b>-5 419 706</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	430 742	547 005
Reparationer/underhåll	678 393	693 822
El	161 710	99 014
Uppvärmning	1 281 562	1 220 703
Vatten och avlopp	312 414	245 184
Avfallshantering	357 182	491 052
Fastighetsförsäkring	99 242	97 844
Kabel TV och Bredband	77 200	80 768
Fastighetsskatt	164 720	157 720
Övrigt drift	4 231	109
	<b>3 567 396</b>	<b>3 633 221</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier och material	25 446	50 369
Administrationskostnader	14 954	38 927
Revisionsarvode	40 125	40 625
Ekonomiskförvaltning	161 084	170 522
Övriga externa kostnader	32 743	100 781
Mäklararvode	0	77 000
	<b>274 352</b>	<b>478 224</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvode

	2023	2022
Löner	0	1 600
Styrelsearvode	256 320	249 360
Sociala avgifter	65 606	63 853
Övriga kostnader	23 680	0
	<b>345 606</b>	<b>314 813</b>
<b>Summa</b>	<b>345 606</b>	<b>314 813</b>

### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter skattekonto	1 693	156
Övriga ränteintäkter	0	50
	<b>1 693</b>	<b>206</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, långfristiga skulder	4 579 630	1 752 878
Räntekostnader skattekonto	35	0
	<b>4 579 665</b>	<b>1 752 878</b>

### Not 8 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	138 266 380	136 317 063
Nyanskaffningar	143 625	2 929 317
Försäljningar/utrangeringar	-374 490	
Omklassificeringar till pågående arbeten	0	-980 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>138 035 515</b>	<b>138 266 380</b>
Ingående avskrivningar	-13 375 395	-10 684 334
Försäljningar/utrangeringar	374 490	
Årets avskrivningar	-2 914 536	-2 691 061
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 915 441</b>	<b>-13 375 395</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>122 120 074</b>	<b>124 890 985</b>
Taxeringsvärden byggnader	101 437 000	101 437 000
Taxeringsvärden mark	27 345 000	27 345 000
	<b>128 782 000</b>	<b>128 782 000</b>
Bokfört värde byggnader	122 120 074	124 890 985
Bokfört värde mark	30 027 208	30 027 208
	<b>152 147 282</b>	<b>154 918 193</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 890	49 890
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 890</b>	<b>49 890</b>
Ingående avskrivningar	-49 890	-39 912
Årets avskrivningar	0	-9 978
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-49 890</b>	<b>-49 890</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 076 177	980 000
Inköp	11 150	1 076 177
Omklassificeringar	-136 173	-980 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>951 154</b>	<b>1 076 177</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>951 154</b>	<b>1 076 177</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	42 871	39 222
Tele2	20 582	17 479
	<b>63 453</b>	<b>56 701</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB 21196967	4,78	2026-09-15	12 129 464	12 199 610
SBAB 21197041	4,78	2026-09-15	12 129 464	12 199 610
SBAB 21197076	4,60	2028-09-15	7 008 815	7 071 432
SBAB 21197084	4,60	2028-09-15	11 971 318	12 053 525
SBAB 22996940	4,60	2028-09-15	2 834 194	2 851 425
SBAB 23120402	4,60	2028-09-15	1 893 204	1 904 492
SBAB 32606474	5,12	2024-10-21	16 075 000	16 100 000
SBAB 32606482	5,12	2024-10-21	18 768 750	18 800 000
SBAB 32606512	5,12	2024-10-21	12 375 000	12 400 000
			<b>95 185 209</b>	<b>95 580 094</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-47 532 385	-95 580 094

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 93 210 784 kr

## Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	96 300 000	96 300 000
	<b>96 300 000</b>	<b>96 300 000</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter/avgifter	535 064	423 612
Fjärrvärme	193 194	174 121
Avfallshantering	16 197	17 050
El	17 254	15 794
Ränta	379 076	232 015
Arvode revision	24 000	24 000
Arbetsgiveravgifter	6 969	5 281
	<b>1 171 754</b>	<b>891 873</b>

Upplands Väsby 2024-

Jan Ögren

Alexandra De Geer

Reidar Bygren

Ann Catrin Blomqvist

Jens Ankargrip

Thomas Tallenberg

Anna Therese Nord

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Erik Davidsson  
Revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Jan Olov Ögren (SSN-validerad)

Styrelseordförande

Serienummer: eeb2080bdb4d0f[...]24b862312a6b7

IP: 185.176.xxx.xxx

2024-06-23 21:40:44 UTC



## JENS ANKARGRIP (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 8ba096f18edd26[...]22ef6d98794e4

IP: 185.176.xxx.xxx

2024-06-24 03:21:53 UTC



## THOMAS TALLEMBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: b6e75e5b9ddef8[...]jeeed3c5d27ba3

IP: 185.176.xxx.xxx

2024-06-24 04:56:31 UTC



## ANN CATRIN ELISABETH BLOMQVIST (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: aa6d92c0159b87[...]8e8bb4e2853a0

IP: 83.254.xxx.xxx

2024-06-24 05:33:18 UTC



## Alexandra De Geer (SSN-validerad)

Ej registrerad hos Bolagsverket

Serienummer: c8fb5ef789669e[...]38fafb5bf4d3e

IP: 83.250.xxx.xxx

2024-06-24 06:45:53 UTC



## THERESE NORD (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: b787c9f86cb178[...]0ffa2992e463e

IP: 83.254.xxx.xxx

2024-06-24 08:09:16 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**ERIK DAVIDSSON (SSN-validerad)**

Revisor

Serienummer: 3237f2610c50ef[...]dbceb19991a76

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-06-24 13:52:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>