

Årsredovisning för

BRF TRATTSKIVLINGEN

785000-2986

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

EG CH
MG B
7 cl.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trattsivlingen, 785000-2986 med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten Ändamål

Bostadsrättsföreningen Trattsivlingen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adresserna:
Slättervägen 4A - 12 E i Gävle.

Styrelse
Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-04-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Gustafson, Ordförande
Gustaf Björck, Ledamot
Magnus Greppe, Ledamot
Camilla Léne, Ledamot
Christoffer Hagman, Ledamot

Inga suppleanter.

Valberedning: Katarina Ahlén och Michaela Andersson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:
Samtliga.

Firmatecknare:
Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer:
Revisor har varit Rolf Fermander. Och revisorssuppleant Jan Selin.

Sammanträden:
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:
Föreningen har 38 st (fg år 38 st) medlemmar. Under året har 0 st (fg år 0 st) bostadsrätter överlåtits.

Pant- och överlåtelseavgifter
Föreningen uttager enligt stadgarna pantsättningsavgift med 1% av prisbasbeloppet. För 2025 uppgår den till: 588 kr. Samt att den uttager överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av prisbasbeloppet. För 2025 uppgår den till: 1 470 kr.

Beskattning
Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering
Se not.

EG CH
MG B
F Q.

Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 5 radhusbyggnader i 2 våningar, med totalt 25 bostadssrätter
Den totala bostadsytan är ca 2 440 kvm.
Tomträtten som ägs av föreningen har en yta av ca 6 417 kvm.

Lägenhetsfördelning:

25 lgh om 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår. Försäkringen innefattar även ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg tecknat för alla sina medlemmar. Styrelsen uppmanar dock alla att ha en egen hemförsäkring.

Energideklaration för fastigheten utfördes senast 2019.

OVK; Lägenheterna klassas som enbostadshus med egen självdragsventilation och har därför inte krav på OVK.
Sotning utfördes under 2023.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1967 och har åsatts värdeår 1967. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

-Reparation av dagvattenledning under mark utanför 8B via relining

Planerat underhåll kommande år

Soprum, anpassning för fastighetsnära insamling.

Renovering av föreningslokalen

Övrigt

Föreningen väntar på ersättning från Gästrike Vatten på ca 200 000 kr.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 1 oktober 2024 med 200 kr.

Genomsnittlig årsavgift för 2024 uppgår efter höjning till 682 kr/kvm.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om fastighetsskötsel och städ, med ILA Städ och fastighetsskötsel

Avtal om el och fjärrvärme finns tecknat med Gävle Energi

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll, för att täcka årets underhållskostnader för år 2024 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2025. Underhållsplan finns upprättad sen 2022.

ELN CH
MG B
7 CL

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i Tkr 2021-12-31
Nettoomsättning	1 669 025	1 485 146	1 401 989	1 343 117
Resultat efter finansiella poster	324 289	-1 716 206	-425 914	-744 129
Soliditet %	-17	-23	5	11
Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt	682	615	584	553
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	100	99	98	98
Skuldsättning per kvm	2 868	2 924	2 112	1 520
Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt	2 868	2 924	2 112	1 520
Sparande per kvm	147	63	-144	-154
Räntekänslighet	3	5	5	4
Energikostnad per kvm	181	187	177	148

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är alla tvingande tillägg medräknade, såsom kabel-TV, bredband och elförbrukning.

Räntekänslighet - anger med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan går upp med 1%-enhet.

Energikostnader - värme, vatten och el.

Upplysning vid förlust

För år 2024 gör föreningen ett positivt resultat.
Föreningen lyckades inte gå över till K3 i tid för att hantera relining av avloppsstammar med avskrivning, blev rapporterat som förlust 2023. Framtida liknande arbeten kommer att skrivas av under längre tid. Förklaring av K3, se not 1 sid 9.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett mindre lån (336 750 kr) med femårig bindningstid som löpte ut 2024-12-30 övergick i samband med detta till 90 dagars löptid.

CH EG
MG B
Z CL.

Not Eget kapital

	Stiftelsekapital	Reserv fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	118 750	11 500	477 596	-298 233	-1 716 206
Balansering fg års resultat				-1 716 206	1 716 206
Reservering till fond enl årsstämmobeslut			269 201	-269 201	
Disposition ur fond för utfört underhåll			-2 003 600	2 003 600	
Årets resultat					324 289
Belopp vid årets utgång	118 750	11 500	-1 256 803	-280 040	324 289

Resultatdispostion

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-280 040
Årets resultat	324 289
Totalt	44 249
Styrelsen föreslår att medlen disponeras för:	
- Avsättning yttre fond	228 379
- Disposition yttre fond för utfört underhåll under året	-26 000
så att i ny räkning balanseras	246 628

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

CH EG
MG B
7 CL.

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	1 669 025	1 485 146
Övriga rörelseintäkter		-	6 989
		1 669 025	1 492 135
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 099 916	-2 918 204
Personalkostnader	4	-59 119	-52 171
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	34 892	-74 158
Rörelseresultat		544 882	-1 552 398
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 070	-1 717
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 523	-162 091
Resultat efter finansiella poster		324 289	-1 716 206
Resultat före skatt		324 289	-1 716 206
Årets resultat		324 289	-1 716 206

CH EG
MG B
CL.

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	5 230 209	5 195 317
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		5 230 209	5 195 317
Summa anläggningstillgångar		5 230 209	5 195 317
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 201	1 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 287	43 651
		52 488	44 915
Kassa och bank		921 643	847 815
Summa omsättningstillgångar		974 131	892 730
SUMMA TILLGÅNGAR		6 204 340	6 088 047

Elh CH
MG B
Z CL.

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		145	145
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		118 750	118 750
Reservfond		11 500	11 500
Fond för yttre underhåll		-1 256 803	477 596
		-1 126 408	607 991
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-280 040	-298 233
Årets resultat		324 289	-1 716 206
		44 249	-2 014 439
Summa eget kapital		-1 082 159	-1 406 448
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	6 998 624	7 135 478
Övriga långfristiga skulder		-5 099 944	-118 104
		1 898 680	7 017 374
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	5 099 944	118 104
Leverantörsskulder		55 610	81 709
Skatteskulder		14 429	36 891
Övriga kortfristiga skulder		20 298	25 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	197 538	215 396
		5 387 819	477 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 204 340	6 088 047

CH EG
MG 
P CL.

Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		324 289	-1 716 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-34 892	100 474
		289 397	-1 615 732
Betald inkomstskatt			-10 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		289 397	-1 626 126
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-7 573	31 587
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-71 143	15 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten		210 681	-1 578 750
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			2 100 000
Amortering av lån		-136 853	-118 104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-136 853	1 981 896
Årets kassaflöde		73 828	403 146
Likvida medel vid årets början		847 815	444 669
Likvida medel vid årets slut		921 643	847 815

CH EG
MG B
7 CL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper
Belopp i SEK om inget annat anges

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) Föreningen har valt att tillämpa det så kallade K3-regelverket, BFNAR 2012:1. Principerna är förändrade jämfört med föregående år med anledning av övergång från K2 till K3-regelverket.

Övergången från redovisning enligt K2- till K3-regelverket innebär att fastigheten delas upp i olika byggnadsdelar, så kallade komponenter. Varje komponent skrivs av utifrån komponentens beräknade livslängd. Vid föregående års avskrivning enligt K2-regelverket var avskrivningen linjär (avskrivning med lika belopp varje år). Redovisning enligt K3-regelverket ger möjlighet att skriva av fastighetsrenoveringar, vilket inte går att göra i redovisning enligt K2-regelverket.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats	Nyttjandeperiod (år)
Stomme, Grund	100 år
Stomkompletteringar	50 år
Stammar värme	50 år
El	30 år
Yttertak	40 år
Fasad och Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Inre UH	10 år
Rotrenovering	50 år
Fönsterbyte	50 år
Målning	30 år

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därmed ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt.

Uppskjuten skatt

Någon uppskjuten skatt redovisas ej då föreningen inte löpande bedriver någon skattepliktig verksamhet.

Finansiella instrument

Saknas.

CH EG
MG B
F CL.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 665 000	1 481 250
Övriga intäkter	4 025	3 896
Summa	1 669 025	1 485 146
Övriga rörelseintäkter		
Elstöd		6 989
		6 989

I årsavgifterna ingår bredband, vatten och värme

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	17 086	20 099
Värme	338 700	336 807
Sotning		14 875
Vatten och avlopp	85 700	83 386
Renhållning	58 549	56 470
Snöröjning / Sandning	29 939	43 002
Bredband	50 700	53 025
Reparation och underhåll	123 000	1 912 472
Försäkring	90 408	89 434
Fastighetsavgift	238 125	232 175
Övriga förvaltningskostnader	10 698	5 818
Diverse; kontosmaterial, porto etc.	1 139	4 083
Revision	5 570	3 500
Redovisningstjänster	36 315	36 907
Förvaltningstjänster	13 987	26 151
Summa	1 099 916	2 918 204

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	41 777	40 001
Arvode valberedning	2 786	
Sociala kostnader	14 556	12 170
	59 119	52 171

Not 5 Avskrivningar

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader*	-52 278	56 772
Markanläggningar	17 386	17 386
	-34 892	74 158

* Avskrivningarna har justerats med anledning av övergång från K2 till K3-regelverket

EG CH
MG
Z CL.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	8 954 856	8 954 856
Vid årets slut	8 954 856	8 954 856
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-3 759 539	-3 685 381
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	130 604	
-Årets avskrivning	-95 712	-74 158
Vid årets slut	-3 724 647	-3 759 539
Redovisat värde vid årets slut	5 230 209	5 195 317

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till .	33 623 000	31 750 000
Värdeåret är 2024		

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	46 287	43 651
	46 287	43 651

Not 8 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -117	2025-04-01	3,45		318 000
Stadshypotek -747	2026-03-01	1,27		788 340
Stadshypotek -562	2025-10-30	1,01		1 681 944
Stadshypotek -571	2025-02-18	3,85		1 000 000
Stadshypotek -725	2028-03-30	3,71		1 110 340
Stadshypotek -633	2025-01-07	4,10		2 100 000
Summa lån				6 998 624
Avgår kortfristig del av långfristig skuld omsättning lån				-5 099 944
Långfristig del				1 898 680

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 199 000	7 499 000
Övriga Eventualförpliktelser	inga	inga

CH EG
MG
CL.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntor	28 699	35 244
Förskottsbetalda avgifter/hyror	126 528	132 597
El	1 788	2 178
Fjärrvärme	40 523	45 377
Summa	197 538	215 396

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett större lån (2 100 000 kr) med 90 dagars löptid bands på två år 2025-01-07.
All amortering är överlagd på det lån där räntan är högst.

Underskrifter

Gävle

2025-04-05


Erik Gustafson, Styrelseordförande

2025-04-05


Gustaf Björck, Ledamot

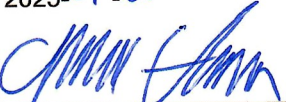
2025-04-05


Magnus Greppe, Ledamot

2025-04-06

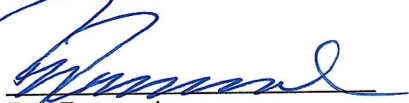

Camilla Léne, Ledamot

2025-04-05


Christoffer Hagman
Ledamot

2025-

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2025


Rolf Fermänder
Föreingsvald revisor

Kommentar:
Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

CH EG
MG
CL

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Trattsivlingen för 2024

Organisationsnummer 785000-2986

Rapport om årsredovisningen för 2024

Jag har i egenskap, vid föregående årsmöte, vald revisor granskat årsredovisningen för Brf Trattsivlingen.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har granskat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Trattsivlingen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.



Revisorn ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle den 6 april 2025



Rolf Fermander