

Årsredovisning
för
Brf Tranhalsen 9

769609-4510

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Tranhalsen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Äkta Oäkta

Skatteverkets uppfattning har hittills varit att föreningen skall beskattas som ett oäkta bostadsföretag (oäkta bostadsrättsförening). Efter dom från Högsta förvaltningsdomstolen meddelad i december 2021 (HFD mål nr 4894-20), anser föreningen att vi baserat på utfallet bör klassificeras som privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Till följd av domen deklarerade föreningen som privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) för inkomståret 2021. Skatteverkets uppfattning var dock i slutändan att föreningen fortsatt skulle beskattas som oäkta bostadsföretag för inkomståret 2021.

Styrelsens bedömning är nu att förutsättningarna förändrats efter den senaste fastighetsdeklarationen och att föreningen bör klassificeras som privatbostadsföretag, därmed kommer föreningen att deklarerar som privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) för inkomståret 2023 och invänta Skatteverkets bedömning.

För att en bostadsrättsförening ska klassas som äkta ska den till minst 60% bedriva kvalificerad verksamhet. Något förenklat ska det kvalificerade underlaget bestå av intäkter från privat ägda bostadsrättslägenheter till minst 60%. Garageplatser kan i vissa fall räknas till det kvalificerade underlaget. Lokaler, hyresrätter och bostadsrätter som ägs av juridiska personer räknas som icke kvalificerat underlag. En bostadsrättsförening som inte uppnår 60% kvalificerat underlag ska beskattas som en oäkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Fastigheten Tranhalsen 9 är byggd 1938 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av 51 bostadslägenheter varav 49 st är upplåtna med bostadsrätt och 2 st är upplåtna med hyresrätt, varav en används som föreningslokal och gästlägenhet samt 6 st lokaler upplåtna med hyresrätt.

Föreningen förvärvade fastigheten 2004 för ombildning till bostadsrättsförening. Den totala bostadsytan är 2 503 kvm (varav BR 2 395 kvm och HR 108 kvm) och lokalytan 718 kvm.

Fastighetens värdeår är 1939.

Föreningens nuvarande stadgar är registrerade 2017-08-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen är frivilligt registrerad för moms avseende uthyrning av lokaler.

Föreningens lokalhyresgäster:

Prime Burger City AB
Prime Burger City AB
Stenugnsbageriet Le Violin Digne AB
Jonny Abboud (Frisör)
India Center Sweden AB
AroydeeGroup AB(Shogun)

Kontraktstid

2024-01-01-- 2028-09-30
2023-10-01-- 2028-09-30
2023-09-30-- 2026-09-30
2023-09-30-- 2026-09-30
2019-04-04-- 2027-04-30
2024-04-01-- 2027-12-31

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning hanteras av:
Princip Redovisning AB

Teknisk förvaltning hanteras av:
Snyggs rörservice/fastighet.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Underhållsplan

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet avsätter föreningen 0,3% av taxeringsvärdet till en fond för yttre underhåll. Detta genom omföring från fritt eget kapital (årets resultat) till bundet eget kapital.

Föreningens underhållsplan uppdateras kontinuerligt.

Genomförda större underhålls-och investeringsåtgärder senaste åren

ÅR	Åtgärd
2023	Ny energibesparande trappbelysning
2021	Förstärkt brandskydd, installation av nödbelysning och rökdetektorer
2021	Takvärmeanläggning, installation i takfot och stuprör
2018	Ny undercentral, fjärrvärme
2017	Trapphus, helrenovering och målning
2015	Elstigare/elledning (3-fas), ny undercentral
2014	Hiss (renoverad)
2014	Yttertak (nytt)
2014	Ventilation (nytt system med fläktar)

ÅR	Planerade åtgärder	Ca kostnad
2024-2025	Byte av entrédörr, preliminärt under	900 000 kr
2024-2025	Målning av fönster utvändigt preliminärt under	500 000 kr
2025-2027	Införande av nytt mijörum preliminärt under	50 000 - 75 000 kr

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Asian Market

Hyresavtalet för Asian Market har sagts upp. Nu hyresgäst är Tres Holding AB, som kommer att bedriva restaurangverksamhet.

Föreningens 20-årsfest

Under juni månad arrangerades jubileumsfesten (20 år). Festen avhölls på innergården och samlade ett 20-tal medlemmar

Torktumlare

En ny torktumlare har införskaffats.

3D-bildning

Ordföranden och sekreteraren har träffat experter på 3D-ombildning för att informera sig om vad det innebär. Vid mötet redogjordes dels för det skattemässiga, dels för de olika administrativa formerna. Föreningen kan antingen själv äga och driva det avstyckade fastighetsbolaget eller sälja bolaget till en utomstående aktör.

Föreningen kommer att ta kontakt med någon förening som genomfört 3D-bildning, dels någon som driver själva fastighetsbolaget, samt någon förening som sålt den avstyckade delen.

OVK

Den obligatoriska ventilationskontrollen har nu blivit godkänd

Äkta/Oäkta förening

I fastighetsdeklarationen för FFT 2022 deklarerade föreningen bruksvärdeshyror som ansågs mer representativa än de som tidigare använts av Skatteverket. Skatteverket har inte ifrågasatt deklarerad bruksvärdeshyra. Föreningen uppfyller med dessa bruksvärdeshyror numera även med Skatteverkets bedömningsmetod, rekvisiten för att klassificeras såsom ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Därför kommer föreningen att återigen deklarerar såsom ett privatbostadsföretag för inkomståret 2023 och invänta Skatteverkets bedömning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 71 st och vid årets slut 70 st. Under 2023 har 6 st överlåtelser skett (inklusive arv och gåva). 5 st andrahandsuthyrningar har godkänts.

Styrelsen har haft 7 protokollförda styrelsemöten, samt några informella telefonmöten.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-31, på hotell Continental, haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Anders Westlund (ordförande)
Erik Freyschuss
Lars-Olof Thorsell
Margarethe Ankarlou
Safija Subasic

Revisor:

Fredrik Dellström, Stromson Revisionsbyrå KB

Revisorssuppleant:

Claudio Henriksson, Stromson Revisionsbyrå KB

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett prisbasbelopp och vid pantnoteringar debiteras pantsättaren en avgift motsvarande 1% av ett prisbasbelopp. Vid andrahandsupplåtelse tar föreningen ut en avgift på 10% av gällande prisbasbelopp per år som debiteras ägaren av bostadsrätten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 443	4 439	4 279	4 194
Resultat efter finansiella poster	-286	827	570	-599
Soliditet (%)	66,8	65,6	66,1	65,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	615	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 227	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 065	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	68	0	0	0
Räntekänslighet (%)	18,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	270	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	32,9	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Totalyta 3 221 kvm

Yta upplåten med bostadsrätt 2 395 kvm

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivnings, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 804 516	21 015 940	3 321 400	-11 196 569	-37 423	56 907 864
Disposition av föregående års resultat:			504 600	-542 023	37 423	0
Årets resultat					-286 498	-286 498
Belopp vid årets utgång	43 804 516	21 015 940	3 826 000	-11 738 592	-286 498	56 621 366

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 738 591
årets förlust	-286 499
	-12 025 090

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	504 600
lanspråkta	-1 170 000
i ny räkning överföres	-11 359 690
	-12 025 090

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 442 909	4 439 244
Övriga rörelseintäkter	2	27 093	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 470 002	4 439 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 108 317	-2 295 235
Övriga förvaltningskostnader	4	-314 537	-392 861
Personalkostnader	5	-93 482	-85 796
Avskrivningar	6	-506 546	-506 546
Summa rörelsekostnader		-4 022 882	-3 280 438
Rörelseresultat		447 120	1 158 806
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 376	365
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-734 995	-332 514
Summa finansiella poster		-733 619	-332 149
Resultat efter finansiella poster		-286 499	826 657
Resultat före skatt		-286 499	826 657
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-864 080
Årets resultat		-286 499	-37 423

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

80 955 283

81 461 829

Summa materiella anläggningstillgångar

80 955 283

81 461 829

Summa anläggningstillgångar

80 955 283

81 461 829

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

892 757

1 050 291

Övriga fordringar

27 566

319 036

Summa kortfristiga fordringar

920 323

1 369 327

Kassa och bank

Kassa och bank

2 915 412

3 874 152

Summa kassa och bank

2 915 412

3 874 152

Summa omsättningstillgångar

3 835 735

5 243 479

SUMMA TILLGÅNGAR

84 791 018

86 705 308

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

64 820 456

64 820 456

Fond för yttre underhåll

3 826 000

3 321 400

Summa bundet eget kapital

68 646 456

68 141 856

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 738 591

-11 196 569

Årets resultat

-286 499

-37 423

Summa fritt eget kapital

-12 025 090

-11 233 992

Summa eget kapital

56 621 366

56 907 864

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

11 750 000

11 750 000

Summa långfristiga skulder

11 750 000

11 750 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

14 750 000

15 750 000

Förskott från kunder

2 126

0

Leverantörsskulder

398 628

205 637

Skatteskulder

72 737

695 356

Övriga skulder

39 420

171 131

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 156 741

1 225 320

Summa kortfristiga skulder

16 419 652

18 047 444

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

84 791 018

86 705 308

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	447 120	1 158 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	506 546	506 546
Betald skatt	-622 619	-168 724
Erhållen ränta	1 376	365
Betald ränta	-734 995	-332 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-402 572	1 164 479
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	157 534	-116 602
Förändring av kortfristiga fordringar	291 470	-17 826
Förändring av leverantörsskulder	192 991	-116 269
Förändring av kortfristiga skulder	-198 164	10 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41 259	924 629
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	0
Årets kassaflöde	-958 741	924 629
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	3 874 152	2 949 523
Likvida medel vid årets slut	2 915 411	3 874 152

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Förenklingsregeln gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Procent per år	År
Byggnader	1,00	100
Om- och tillbyggnader	2,25	40

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning och övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 383 144	1 383 144
Hysesintäkter lokaler	2 562 664	2 497 424
Separat debiterad F-skatt lokaler	301 779	332 001
Hysesintäkt bostäder	84 705	80 771
Debiterade intäkter för kabel-tv och bredband	89 400	89 400
Hysesrabatt lokaler	-36 389	0
Övriga intäkter	57 605	56 505
	4 442 908	4 439 245

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt kabel-tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	93 826	76 758
Städning	75 000	68 750
Hiss	18 800	105 886
Snöröjning	49 276	5 620
Reparation och underhåll av lokaler	600 929	49 582
El	112 009	152 534
Fjärrvärme	603 013	557 850
Vatten	153 085	123 401
Sophantering	104 827	84 989
Fastighetsförsäkring	63 726	58 446
Kabel-Tv och internet	110 058	102 696
Övriga driftskostnader	141 581	216 895
Fastighetsskatt	332 000	332 000
Fastighetsavgift bostäder	81 039	77 469
Underhåll och reparation gemensamam ytor	569 148	274 659
Kostnader för gästlägenheten	0	699
Obligatorisk ventilationskontroll	0	7 000
	3 108 317	2 295 234

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	31 585	30 006
Medlems- och styrelsemöten	24 199	12 139
Arvode ek förvaltning	81 608	79 393
Konsultarvode	103 769	133 290
Övriga fastighetskostnader	48 962	45 284
Övriga förvaltningskostnader	23 115	25 066
Jurist/fastighetsägarna	0	57 602
Tillsynsavgifter myndigheter/skadedjurskontroll	1 300	10 080
	314 538	392 860

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	78 750	72 450
Sociala avgifter	14 732	13 346
	93 482	85 796

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	90 457 534	90 457 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 457 534	90 457 534
Ingående avskrivningar	-8 995 706	-8 489 160
Årets avskrivningar	-506 546	-506 546
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 502 252	-8 995 706
Utgående redovisat värde	80 955 282	81 461 828
Taxeringsvärden byggnader	63 200 000	63 200 000
Taxeringsvärden mark	105 000 000	105 000 000
	168 200 000	168 200 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 49 888 700 kr

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för långfristiga skulder	734 112	332 514
	734 112	332 514

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2024) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen planerar inte några amorteringar under nästkommande räkenskapsår.

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank. Förfalldatum Rörlig ränta	9 250 000	10 250 000
Swedbank. Förfalldatum Rörlig ränta	5 500 000	5 500 000
Swedbank. Bunden till 2027-09-240. Ränta 0,980 %	11 750 000	11 750 000
	26 500 000	27 500 000

Föreningen har amorterat 1 milj under 2023

Not 9 för ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000
	56 000 000	56 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Westlund
Styrelseordförande

Erik Freyschuss
Ledamot

Margarethe Ankarlou
Ledamot

Lars-Olof Thorsell
Ledamot

Safija Subasic
Ledamot

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

Fredrik Dellström
Auktoriserad revisor
Stromson Revisionsbyrå KB

Följande handlingar har undertecknats den 19 maj 2024



769609-4510 Brf Tranhalsen 9 för
20230101-20231231.pdf
(146242 byte)
SHA-512: 19ecf296f4623e1a010e9fd0c3c0201b21b75
52083ffffb989257decceb3626b8c55b99634dee99d8d
70399f1972bb856e1117337580687f13bbc13378109f2

Underskrifter

2024-05-17 15:10:18 (CET)



Anders Vestlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-19 14:44:06 (CET)



Erik Bo Einar Freyschuss

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-19 14:59:18 (CET)



Lars Thorsell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-19 19:59:44 (CET)



Margarethe Louise Helene Ankarlou

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-19 20:14:13 (CET)



Safija Subasic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-19 20:18:19 (CET)



Fredrik Dellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Underskrift ÅR

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

9787daef63c3e606118b35847ec554be6e1283f1978962ccc0fd33f49be613f3cb244bcb4681d4d7e1757c717ce277fc7ec7c9b456c850742059f2670dd35b9b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.