

Årsredovisning 2022



Bostadsrättsföreningen Tröinge Park C

769632-0196

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

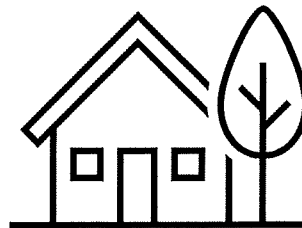
Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.



Att läsa en årsredovisning

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

Kassaflödesanalys

Visar föreningens finansiella flöden, det vill säga föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret

Noter

Ger ytterligare information om vilka redovisningsprinciper som använts samt posterna i resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll.

Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial, kostnader för föreningens administration samt övriga kostnader.

Personalkostnader

Styrelsearvoden samt ev. ersättningar till anställda.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Styrelsen för BRF Tröinge Park C får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Information om verksamheten

Brf Tröinge Park C, med säte i Falkenberg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-02-06.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats hos Bolagsverket 2018-02-06.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Wirén 2 i Falkenbergs kommun. Fastighetens area är 4 752 kvm. Byggnationen pågick under 2017-2018 och inflyttning skedde under februari 2018. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tio våningar med totalt 41 st bostadsrätter samt en gästlägenhet på 55 kvm med 2 st sovrum (gemensam köksyta och handikappsanpassat badrum) och relaxavdelning med dusch och bastu. Föreningen har ett separat miljöhus som fungerar som återvinningsstation. Till fastigheten hör 20 garageplatser inomhus och 23 parkeringar utomhus plus en handikappsparkering utomhus. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2 678 kvm.

Lägenhetsfördelning

18 st 2 rum och kök
21 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland. Försäkringen omfattar även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 50 416 000 kr, varav byggnadsvärdet är 42 885 000 kr och markvärde 7 531 000 kr.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastigheten har deklarerats som färdigställd och fått 2018 som värdeår.


MAD

Årsavgifter

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov. Föreningen har valt att ha årlig höjning av avgiften med minst 3% för att undvika överraskande stora höjningar. Se vidare under "Väsentliga händelser under räkenskapsåret"

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka planerat underhållsbehov enligt underhållsplan, framtagen 2020-09-03. Under de kommande 5 åren beräknas underhållsbehovet att uppgå till 52 tkr. Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen enligt föreningens stadgar.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Baker Tilly Ahlgren & Co.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med HSB om teknisk förvaltning vad gäller fastighetsskötsel med jourberedskap, särskilt brandskyddsarbete, städning och trädgårdsskötsel. Även underhållsplan sköts via HSB. Föreningen har även tecknat avtal med Securitas för parkeringsövervakning, Portfocus för service av garageport samt Kiwa för service av hiss.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt. Under året har 4 överlåtelse skett (6 fg år). Antalet medlemmar i föreningen är 58 stycken (54 fg år).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-04-04 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Monica Johansson, ordförande
Magnus Andersson
Malin Ivarsson
Agneta Svensson
Irene Falkenström Persson

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande och en ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie revisorer

Henrik Ahlgren, Baker Tilly Ahlgren & Co

Valberedning

Ronny Persson
Anders Johansson

MAD

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2022 har föreningen haft fysiska styrelsemöten och fysisk årsstämma. Styrelsen har fått utbildning i Underhållsplanen, dels genom ett digitalt möte och dels ett fysiskt möte med HSB-representant. Vid fysiska mötet gick vi en rundvandring och gjorde okulär besiktning av fastigheten och utomhusmiljön, där HSB-representanten var nöjd med de förbättringar av belysning vid parkering och cykelparkering/entrén som är gjorda. Belysningsarbetet är inte klart utan det pågår fortsatt utredning kring komplettering av belysning på baksidan.

Styrelserepresentanter deltog vid en informationsträff som arrangerades av intresseorganisationen "Bostadsrätterna" angående el-stolpar och fortsatt utredning pågår om detta.

Lagom till Alla hjärtans dag fick vi bidrag till hjärtstartare och HLR-utbildning från Framtidsbanken. På årsstämman hölls en föreläsning och introduktion till kurserna "HLR med hjärtstartare" som sedan hölls vid 2 tillfällen under våren, där drygt 20 medlemmar tog tillfället i akt att delta för att skapa ett tryggare boende för oss alla.

Traditionsenligt ordnades en aktivitetsdag under våren med arbete i trädgården, storstädning av gästlägenhet, städning i miljö-huset och allmän skötsel. Det är ett mycket trevligt sätt att umgås i vår gemensamma förening. Utöver aktivitetsdagen har vi engagerade medlemmar som kontinuerligt sköter planteringar och ser om vår miljö, både ute och inne.

Under sommaren hade vi tyvärr 2 inbrott, som var likartade där personerna tog sig in via garageporten. Vid inbrotten var det medlemmar som uppmärksammade detta och larmade polis. Efter inbrotten förstärktes garageporten.

Under året har systemet med nödtelefon i hissen uppdaterats.

Det nya ekonomiska världsläget under 2022, som starkt påverkat priset på t.ex. energi och räntor, har gjort att styrelsen har jobbat med utökade och tätare ekonomiska rapporter för att följa föreningens ekonomiska läge.

Styrelsen bad den ekonomiska förvaltaren Baker Tilly ta fram olika ekonomiska scenarier för vår förening, för att utifrån dessa ge styrelsen underlag att fatta beslut om årsavgiften. Information gick ut i september till medlemmarna om en trolig extra förhöjd årsavgift för 2023.

I november bjöds alla medlemmar in till ett extra medlemsmöte om ekonomin. Där presenterades flera exempel, med olika åtgärder, för att hålla ett stabilt kassaflöde och måna om nuvarande och framtida medlemmar.

Styrelsen beslöt därefter att höja årsavgiften, 2023 med 15 %.

Det har fortsatt varit intresse för att hyra gästrum i gästlägenheten, både från vårt hus och även grannhuset Tröinge Park D.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen förväntar, under 2023, att få det efterlängtrade el-stödet.

Styrelsen har bundit om ett av lånen på 8 år.

MAO

Flerårsöversikt (Kr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 390 672	2 239 125	2 268 861	2 045 483
Resultat efter finansiella poster	-905 974	-777 550	-1 046 674	-972 919
Soliditet (%)	63,7	63,9	64,0	64,1
Årsavgift per kvm boyta	738	716	695	672
Bokfört värde per kvm boarea	31 992	32 565	33 109	33 653
Lån per kvm boarea	11 682	11 806	11 919	12 042
Fastighetens belåningsgrad (%)	36	36	36	36
Skuldränta (%)	1,8	1,5	1,6	1,6
Avsättning underhållsfond per kvm boarea	52	52	52	52
Anspråktagande av underhållsfond per kvm boarea	0	0	0	0
Driftskostnad per kvm boarea	413	362	363	314
Räntekostnad per kvm boarea	209	185	197	192

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 300 000	414 000	-3 288 310	-777 550	56 648 140
Disposition av föregående års resultat:			-777 550	777 550	0
Avsättning yttre fond		138 000	-138 000		0
Årets resultat				-905 974	-905 974
Belopp vid årets utgång	60 300 000	552 000	-4 203 860	-905 974	55 742 166

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 203 860
årets förlust	-905 974
	-5 109 834

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	0
	-5 109 834
	-5 109 834

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


MAD U

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 390 672	2 339 125
Övriga intäkter		1 025	1 225
		2 391 697	2 340 350
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 104 793	-966 483
Övriga kostnader	4	-113 436	-135 348
Personalkostnader	5	-47 600	-47 299
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 474 403	-1 474 404
		-2 740 232	-2 623 534
Rörelseresultat		-348 535	-283 184
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 374	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-558 813	-494 367
		-557 439	-494 367
Resultat efter finansiella poster		-905 974	-777 551
Resultat före skatt		-905 974	-777 551
Årets resultat		-905 974	-777 550

ms
MD L

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

85 751 068

87 208 109

Inventarier, verktyg och installationer

7

97 600

114 962

85 848 668

87 323 071

Summa anläggningstillgångar

85 848 668

87 323 071

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

6 000

Övriga fordringar

451

168

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

91 811

88 982

92 262

95 150

Kassa och bank

1 575 848

1 228 822

Summa omsättningstillgångar

1 668 110

1 323 972

SUMMA TILLGÅNGAR

87 516 778

88 647 043

MAP W

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

60 300 000

60 300 000

Fond för yttre underhåll

552 000

414 000

60 852 000

60 714 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-4 203 860

-3 288 310

Årets resultat

-905 974

-777 550

-5 109 834

-4 065 860

Summa eget kapital

55 742 166

56 648 140

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

9

30 954 866

31 285 266

Summa långfristiga skulder

30 954 866

31 285 266

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

330 400

330 400

Leverantörsskulder

122 460

109 550

Aktuella skatteskulder

27 560

26 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

339 326

246 887

Summa kortfristiga skulder

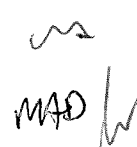
819 746

713 637

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

87 516 778

88 647 043



Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-905 974

-777 550

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 474 403

1 474 404

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

568 429

696 854

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

6 000

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 112

-3 184

Förändring av leverantörsskulder

12 910

-41 307

Förändring av kortfristiga skulder

93 199

14 482

Kassaflöde från den löpande verksamheten

677 426

666 845

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-114 625

Kassaflöde från

investeringsverksamheten

0

-114 625

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-330 400

-303 067

Kassaflöde från

finansieringsverksamheten

-330 400

-303 067

Årets kassaflöde

347 026

249 153

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 228 822

979 669

Likvida medel vid årets slut

1 575 848

1 228 822

MAJ

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avvikelser från grundläggande redovisningsprinciper

Fastigheten Falkenberg Wirén 2, som enbart bestod av mark, anskaffades för 4 791 225 kr genom en underprisöverlåtelse. Föreningen har förvärvat aktierna i Bostadsterrassen 3 AB för 15 680 164 kr, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Falkenberg Wirén 2. Efter förvärvet av bolaget har fastigheten överlåtits till föreningen för bokfört värde (en formlös värdeöverföring, underprisöverlåtelse om 4 791 225 kr).

Föreningen redovisar anskaffningsvärdet för aktierna i Bostadsterrassen 3 AB som fastighet/mark (verkligt värde för fastigheten) i balansräkningen genom den värdeöverföring (sakutdelning) som skett, jämte nedskrivning av värdet på aktierna. Uppskjuten skatt redovisas inte då förvärvet av fastigheten är ett rent substansförvärv av mark där uppskjuten skatt inte har beaktats vid förvärvet. Föreningens avsikt är inte att sälja fastigheten. Skulle föreningen ändå avyttra fastigheten aktualiseras den uppskjutna skatten.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,71-5 %
Markanläggningar	10 %
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.



Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad defineras som föreningens lån hos kreditinstitut genom fastighetens bokförda värde per balansdagen.

Skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta defineras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.


MAD L

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 975 846	1 918 397
Årsavgifter internet/Tv	147 108	147 108
Hyror garage och parkeringsplatser	239 874	241 010
Gästlägenhet	17 750	23 350
Pant- och överlåtelseavgifter	10 094	9 260
	2 390 672	2 339 125

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El för belysning	-236 300	-164 373
Värme	-109 391	-127 429
Vatten och avlopp	-129 467	-119 998
Städning och renhållning	-105 813	-94 460
Reparation och underhåll av fastighet	-123 450	-79 514
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-14 160	-13 400
Fastighetsförsäkringspremier	-33 060	-26 422
Fastighetsförvaltning och förvaltning	-198 508	-186 661
Programvaror	-2 392	-3 414
Internet/TV	-150 892	-150 812
IT-tjänster	-1 360	0
	-1 104 793	-966 483

Not 4 Övriga kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	-15 430	-2 362
Förbrukningsmaterial	-5 949	-15 401
Ersättningar till revisor	-11 875	-11 250
Redovisningstjänster	-60 875	-59 877
Självrisker vid skada	0	-23 300
Bankkostnader	-3 231	-2 690
Konsultarvoden	0	-4 600
Föreningsavgifter	-5 620	-5 570
Övriga kostnader	-10 456	-10 298
	-113 436	-135 348

wa
MAD U

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	-36 220	-35 991
	-36 220	-35 991
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-11 380	-11 308
	-11 380	-11 308
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	-47 600	-47 299

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 828 777	92 828 777
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 828 777	92 828 777
Ingående avskrivningar	-5 620 668	-4 163 627
Årets avskrivningar	-1 457 041	-1 457 041
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 077 709	-5 620 668
Utgående redovisat värde	85 751 068	87 208 109

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 125	29 500
Inköp	0	114 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 125	144 125
Ingående avskrivningar	-29 163	-11 800
Årets avskrivningar	-17 362	-17 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 525	-29 163
Utgående redovisat värde	97 600	114 962

ms
MAD W

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	29 633 266	29 963 666
	29 633 266	29 963 666

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek	1,99	2023-02-24	10 402 606	10 514 338
Swedbank Hypotek	1,37	2026-02-25	10 441 339	10 550 671
Swedbank Hypotek	3,69	2023-02-28	10 441 321	10 550 657
			31 285 266	31 615 666
Kortfristig del av långfristig skuld			330 400	330 400

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

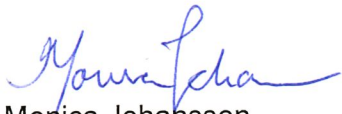
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	50 156	26 211
Förutbetalda intäkter	216 034	164 206
Övriga upplupna kostnader	73 136	56 470
	339 326	246 887



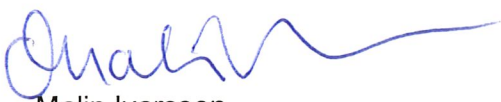
Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	41 000 000 41 000 000	41 000 000 41 000 000

Falkenberg 21 / 3 2023


Monica Johansson
Ordförande

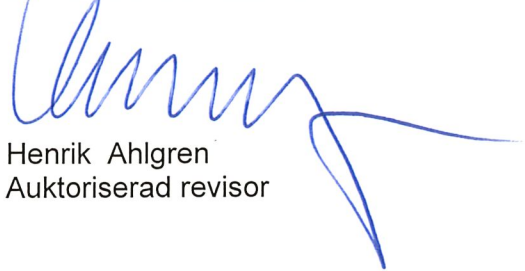

Magnus Andersson


Malin Ivarsson


Agneta Svensson


Irene Falkenström Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 27 / 3 2023


Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tröinge Park C

Org.nr 769632-0196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tröinge Park C för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 för föreningen.

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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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. Risken 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tröinge Park C för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

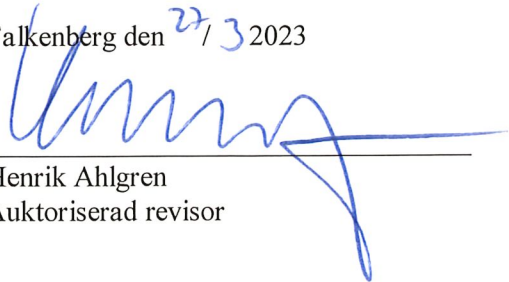
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Falkenberg den 27/3 2023


Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor