

Årsredovisning 2021



Brf 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 överlåtas 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?

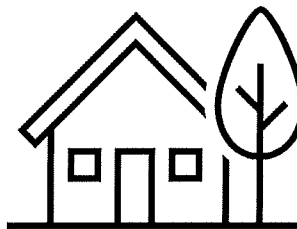
Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

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 2021.

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 42 340 000 kr, varav byggnadsvärdet är 34 726 000 kr och markvärde 7 614 000 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MAD", "Hj", and "AB".

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.

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 26 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, Alldoor för service av garageport samt Kiwa för service av hiss.

Medlemsinformation

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-06-07 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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MAD", "HJ", and "ASU".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 påverkades föreningens verksamhet fortfarande av pandemin. Årsmötet hölls med poströstning, styrelsemöten hölls digitalt under våren och vi höll ut och hade avstånd mellan varandra. Styrelsen deltog i en digital bostadsrättsmässa, samt en byggmässa med fysisk närvaro.

Arbetsgrupper:

Trädgårdsgruppen arrangerade uppskattade vår-och-höst-aktivitetsdagar.

Gästlägenhetsgruppen: Uthyrningen av gästrum i gästlägenheten fick ett uppsving under sommaren, då fler upptäckte förmånen och möjligheten att hyra gästrum.

Gästparkeringsgrupp: Gruppen utredde flera förslag för utöka antalet gästparkeringar. Utredningen visade dock att förslagen inte gav några lämpliga möjligheter för fler gästparkeringar. Varje lägenhet har ett parkeringskort som ska läggas i bilen när gästparkeringen används.

Övriga särskilda händelser:

Som en del i garantibesiktnings-arbetet har följande arbeten utförts:

Förbättrad tillgänglighet genom att 3 st dörrautomatik installerades:

- vid dörren till rullstols rummet
- vid dörren mellan entré och källargång
- vid dörren mellan källargång och garage.

Arbete med förbättrad belysning utomhus påbörjades, som en åtgärd efter tidigare ljusmätning där det visade sig att utomhusbelysningen var för dålig. Belysningen behöver förbättras vid entréer på båda sidor av huset, vid miljöhuset och sopkärlen, samt vid utomhus-parkeringarna.

Arbete med ny hemsida påbörjades, och föreningen kommer att använda Boappa som internet-tjänst för information.

El-schema i varje lägenhet är genomgångna av El-montage, så att dessa är korrekta, för allas säkerhets skull.

Handwritten signature and initials in blue ink:
MAD
Hj
Hj

Flerårsöversikt (Kr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 239 125	2 268 861	2 045 483	1 678 552
Resultat efter finansiella poster	-777 550	-1 046 674	-972 919	-776 668
Soliditet (%)	63,9	64,0	64,1	64,3
Årsavgift per kvm boyta	716	695	672	663
Bokfört värde per kvm boarea	32 565	33 109	33 653	34 149
Lån per kvm boarea	11 806	11 919	12 042	12 155
Fastighetens belåningsgrad (%)	36	36	36	36
Skuldränta (%)	1,5	1,6	1,6	1,1
Avsättning underhållsfond per kvm boarea	52	52	52	52
Anspråktagande av underhållsfond per kvm boarea	0	0	0	0
Driftskostnad per kvm boarea	362	363	314	268
Räntekostnad per kvm boarea	185	197	192	133

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 300 000	276 000	-2 103 637	-1 046 673	57 425 690
Disposition av föregående års resultat:			-1 046 673	1 046 673	0
Avsättning yttre fond		138 000	-138 000		0
Årets resultat				-777 550	-777 550
Belopp vid årets utgång	60 300 000	414 000	-3 288 310	-777 550	56 648 140

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 288 310
årets förlust	-777 550
	-4 065 860

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	138 000
i ny räkning överföres	-4 203 860
	-4 065 860

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 339 125	2 268 861
Övriga intäkter		1 225	933
		2 340 350	2 269 794
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-966 483	-973 049
Övriga kostnader	4	-135 348	-306 950
Personalkostnader	5	-47 299	-46 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 474 404	-1 462 941
		-2 623 534	-2 789 439
Rörelseresultat		-283 184	-519 645
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-494 367	-527 029
		-494 367	-527 029
Resultat efter finansiella poster		-777 551	-1 046 674
Resultat före skatt		-777 551	-1 046 674
Årets resultat		-777 550	-1 046 673

OK
ASU
MAD
9/11
1

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

87 208 109

88 665 150

Inventarier, verktyg och installationer

7

114 962

17 700

87 323 071

88 682 850

Summa anläggningstillgångar

87 323 071

88 682 850

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 000

6 000

Övriga fordringar

168

74

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

88 982

85 892

95 150

91 966

Kassa och bank

1 228 822

979 669

Summa omsättningstillgångar

1 323 972

1 071 635

SUMMA TILLGÅNGAR

88 647 043

89 754 485

COLE MAD
ASU HJ / m

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

60 300 000

60 300 000

Fond för yttre underhåll

414 000

276 000

60 714 000

60 576 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-3 288 310

-2 103 637

Årets resultat

-777 550

-1 046 673

-4 065 860

-3 150 310

Summa eget kapital

56 648 140

57 425 690

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

9

31 285 266

31 588 333

Summa långfristiga skulder

31 285 266

31 588 333

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

330 400

330 400

Leverantörsskulder

109 550

150 857

Aktuella skatteskulder

26 800

26 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

246 887

232 405

Summa kortfristiga skulder

713 637

740 462

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

88 647 043

89 754 485

egil MAD
ASV HY na

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-777 550	-1 046 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 474 404	1 462 941
Betald skatt	0	-77 474

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

696 854	338 794
---------	---------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	-6 000
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 184	-29 442
Förändring av leverantörsskulder	-41 307	-45 977
Förändring av kortfristiga skulder	14 482	44 923

Kassaflöde från den löpande verksamheten

666 845	302 298
---------	---------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-114 625	0
--	----------	---

Kassaflöde från

investeringsverksamheten

-114 625	0
----------	---

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-303 067	-330 400
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från

finansieringsverksamheten

-303 067	-330 400
----------	----------

Årets kassaflöde

249 153	-28 102
---------	---------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	979 669	1 007 772
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 228 822	979 670
-----------	---------

Handwritten signature and initials in blue ink.

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 stadgar till dess underhållsplan tagits fram.

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.

ole MAD
Hj h
ms

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt 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 definieras som föreningens lån hos kreditinstitut genom fastighetens bokförda värde per balansdagen.

Skuldränta (%)

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

COE MAD
HY
ABV ms

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 918 397	1 862 484
Årsavgifter internet/Tv	147 108	153 258
Hyror garage och parkeringsplatser	241 010	230 960
Gästlägenhet	23 350	15 300
Pant- och överlåtelseavgifter	9 260	6 858
	2 339 125	2 268 860

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
El för belysning	-164 373	-139 389
Värme	-127 429	-155 534
Vatten och avlopp	-119 998	-114 185
Städning och renhållning	-94 460	-91 251
Reparation och underhåll av fastighet	-79 514	-78 353
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-13 400	-13 400
Fastighetsförsäkringspremier	-26 422	-29 400
Fastighetsförvaltning och förvaltning	-186 661	-190 008
Programvaror	-3 414	-1 495
Internet/TV	-150 812	-157 934
IT-tjänster	0	-2 100
	-966 483	-973 049

Not 4 Övriga kostnader

	2021	2020
Förbrukningsinventarier	-2 362	-7 687
Förbrukningsmaterial	-15 401	-14 536
Ersättningar till revisor	-11 250	-10 625
Redovisningstjänster	-59 877	-58 500
Självrisker vid skada	-23 300	0
Bankkostnader	-2 690	-3 004
Konsultarvoden	-4 600	-191 235
Föreningsavgifter	-5 570	-5 450
Övriga kostnader	-10 298	-15 913
	-135 348	-306 950

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	-35 991	-35 383
	-35 991	-35 383
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-11 308	-11 116
	-11 308	-11 116
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	-47 299	-46 499

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 828 777	92 828 777
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	92 828 777	92 828 777
Ingående avskrivningar	-4 163 627	-2 706 586
Årets avskrivningar	-1 457 041	-1 457 041
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 620 668	-4 163 627
Utgående redovisat värde	87 208 109	88 665 150

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 500	29 500
Inköp	114 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 125	29 500
Ingående avskrivningar	-11 800	-5 900
Årets avskrivningar	-17 363	-5 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 163	-11 800
Utgående redovisat värde	114 962	17 700

MAD
90 44
ABU
ms

Not 8 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	29 963 666	30 266 733
	29 963 666	30 266 733

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek	1,99	2023-02-24	10 514 338	10 626 070
Swedbank Hypotek	1,37	2026-02-25	10 550 671	10 632 670
Swedbank Hypotek	1,196	2022-02-28	10 550 657	10 659 993
			31 615 666	31 918 733
Kortfristig del av långfristig skuld			330 400	330 400

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	26 211	14 546
Förutbetalda intäkter	164 206	161 389
Övriga upplupna kostnader	56 470	56 470
	246 887	232 405

MAD
Hj
ASV
ma

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	41 000 000 41 000 000	41 000 000 41 000 000

Falkenberg 7 / 3 2022


Monica Johansson
Ordförande

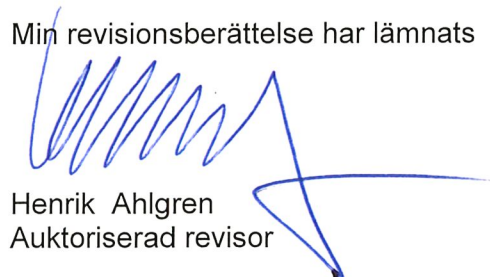

Magnus Andersson


Malin Ivarsson


Agneta Svensson


Irene Falkenström Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 14 / 3 2022


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 2021.

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 2021-12-31 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 2021 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:

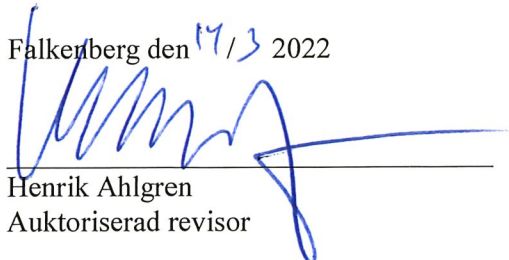
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 17/3 2022


Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor