

# Årsredovisning

för

## Brf Trummens Strand 2

769634-7991

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Trummens Strand 2 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

Bostadsrättsföreningen Trummens Strand 2, som registrerades hos Bolagsverket 2017-05-20, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.  
Boyta totalt är 2 937 kvm.

### Styrelsen

#### *Ordförande*

Ulf Myrstam

#### *Styrelseledamöter*

Birgitta Annell  
Stellan Wiråker  
Amar Kulic  
Maria Swanson  
Jörgen Häll

### Medlemmar

Föreningen hade 67 medlemmar den 31/12 2023.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 390	2 053	2 028	2 039
Resultat efter finansiella poster	189	-166	62	100
Soliditet (%)	61,3	61,4	60,9	60,6
Skuldsättning / kvm	15 238	15 350	15 632	15 743
Sparande / Kvm	331	208	285	298
Energikostnad / Kvm	95	198	153	147
Årsavgifter / Kvm	801	696	686	686
Räntekänslighet	19	22	23	23
Årsavgifter i procent av intäkterna	94	100	99	99

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 270 000	303 000	-151 334	-166 098	<b>72 255 568</b>
Disposition av föregående års resultat:		156 000	-322 098	166 098	<b>0</b>
Årets resultat				188 812	<b>188 812</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>72 270 000</b>	<b>459 000</b>	<b>-473 432</b>	<b>188 812</b>	<b>72 444 380</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-473 432
årets vinst	188 812
	<b>-284 620</b>

bbehandlas så att	
avsättning till underhållsfond	159 000
i ny räkning överföres	-443 620
	<b>-284 620</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 390 045	2 052 785
Övriga rörelseintäkter		115 411	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 505 456</b>	<b>2 052 785</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-564 749	-617 647
Övriga externa kostnader	4	-95 464	-104 911
Personalkostnader		-115 628	-95 757
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-783 685	-777 919
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 559 526</b>	<b>-1 596 234</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>945 930</b>	<b>456 551</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga räntecintäkter och liknande resultatposter		180 170	144 922
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-937 288	-767 571
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-757 118</b>	<b>-622 649</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>188 812</b>	<b>-166 098</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>188 812</b>	<b>-166 098</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>188 812</b>	<b>-166 098</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	108 093 750	108 877 435
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 093 750</b>	<b>108 877 435</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	7 246 122	7 246 122
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 246 122</b>	<b>7 246 122</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>115 339 872</b>	<b>116 123 557</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		538 592	29 826
Övriga fordringar		173 454	38 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	216 456	225 011
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>928 502</b>	<b>293 593</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 900 614	1 270 961
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 900 614</b>	<b>1 270 961</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 829 116</b>	<b>1 564 554</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>118 168 988</b>	<b>117 688 111</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 270 000	72 270 000
Fond för yttre underhåll		459 000	303 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 729 000</b>	<b>72 573 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-473 432	-151 334
Årets resultat		188 812	-166 098
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-284 620</b>	<b>-317 432</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>72 444 380</b>	<b>72 255 568</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	44 426 000	44 754 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 426 000</b>	<b>44 754 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		328 000	328 000
Leverantörsskulder		82 486	41 685
Övriga skulder		52 136	188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	835 986	308 670
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 298 608</b>	<b>678 543</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>118 168 988</b>	<b>117 688 111</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	188 812	-166 098
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	783 685	777 919
Betald skatt	-112	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>972 385</b>	<b>611 821</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-508 766	382 905
Förändring av kortfristiga fordringar	-126 031	-192 230
Förändring av leverantörsskulder	40 801	-3 630
Förändring av kortfristiga skulder	579 263	-322 774
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>957 652</b>	<b>476 092</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-74 886
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-74 886</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Avyttring finansiella anläggningstillgångar	0	236 378
Amortering av lån	-328 000	-828 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-328 000</b>	<b>-591 622</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>629 652</b>	<b>-190 416</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 270 961	1 461 377
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 900 613</b>	<b>1 270 961</b>

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10 år

#### 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.

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

Summa årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med totala ytan i föreningen.

Energikostnader/kvadratmeter

Summa el + värme samt 80 % av VA kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen</b>		
Månadsavgifter	2 352 246	2 045 568
Filter	0	7 217
Bredband	37 800	0
	<b>2 390 046</b>	<b>2 052 785</b>



### Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
V/A	0	126 111
Fjärrvärme	86 648	135 993
El	20 446	346 047
Avfall	109 244	58 372
Inbetalda driftkostnader	10 492	-371 106
Fastighetsförsäkring	54 532	52 194
Hisskostnader	3 556	8 068
Telavox	2 838	2 861
Fastighetsskötsel	80 923	84 939
Reparation/underhåll	0	168 783
Övriga fastighetskostnader	158 271	5 385
Bredband	37 800	0
	<b>564 750</b>	<b>617 647</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Dataskommunikation	6 123	5 252
Ersättningar till revisor	13 188	12 000
Redovisningstjänster	50 000	50 000
Bankkostnader	3 416	2 937
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	6 889	10 016
Programvaror	8 914	6 518
Förbrukningsinventarier	0	1 178
Förbrukningsmaterial	1 273	726
Självrisker vid skada	0	6 541
Konsultarvoden	0	9 744
Föreningsavgifter	5 660	0
	<b>95 463</b>	<b>104 912</b>

### Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Avskrivningar på byggnader	776 196	776 196
Avskrivningar på markanläggningar	7 489	1 723
	<b>783 685</b>	<b>777 919</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastigheter	937 282	767 563
Räntekostnader för skatter och avgifter	6	8
	<b>937 288</b>	<b>767 571</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 592 386	111 517 500
Inköp		74 886
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 592 386</b>	<b>111 592 386</b>
Ingående avskrivningar	-2 714 951	-1 937 032
Årets avskrivningar	-783 685	-777 919
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 498 636</b>	<b>-2 714 951</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 093 750</b>	<b>108 877 435</b>

### Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 246 122	7 482 500
Avgående fordringar		-236 378
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 246 122</b>	<b>7 246 122</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 246 122</b>	<b>7 246 122</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
LF	23 810	21 881
FB Revision	12 500	12 500
Connect	442	442
Avläsning faktisk drift		45 266
Upplupna ränteintäkter	179 704	144 922
	<b>216 456</b>	<b>225 011</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,35	2024-06-30	14 921 000	14 921 000
Stadshypotek	1,14	2025-06-30	15 248 000	15 248 000
Stadshypotek	3,8	2026-06-30	14 585 000	14 913 000
Avgår kortfristig del			-328 000	-328 000
			<b>44 426 000</b>	<b>44 754 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			328 000	328 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 43 114 000 kr.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader	75 311	88 171
Förutbetalda månadsavgifter	760 674	220 499
	<b>835 985</b>	<b>308 670</b>


**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	46 730 000	46 730 000
	<b>46 730 000</b>	<b>46 730 000</b>

Växjö 2024-03-12



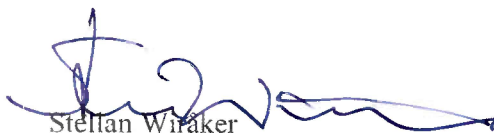
Ulf Myrstam  
Ordförande



Amar Kulic



Birgitta Annell



Stellan Wiråker



Maria Swanson



Jörgen Häll

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-12



Tommy Jonasson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trummens Strand 2, org.nr 769634-7991

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trummens Strand 2 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 revisorssed 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 äsidosättande 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 Bostadsrättsföreningen Trummens Strand 2 för år 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Växjö den 12 mars 2024



Pernilla Jonasson  
Auktoriserad revisor