

Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Tröinge Park D

769628-9284

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?

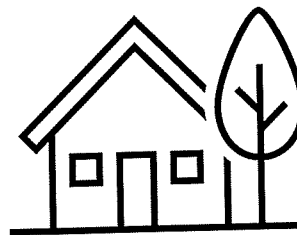
Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

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 D 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

Information om verksamheten

Brf Tröinge Park D, 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 2019-03-20.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats hos Bolagsverket 2017-04-18.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Wirén 5 i Falkenbergs kommun. Fastighetens area är 3 673 kvm. Byggnationen pågick under 2016-2017 och inflyttning skedde under maj 2017. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i nio våningar med totalt 40 bostadsrätter. Till fastigheten hör 22 garageplatser varav 1 är handikapparkering, 20 parkeringsplatser, 3 gästparkeringar och 1 handikapparkering. 6 av garageplatserna och 6 av parkeringsplatserna har elladdning. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2 661 kvm.

Lägenhetsfördelning

17 st 2 rum och kök
20 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland. Försäkringen inkluderar en ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 48 386 000 kr, varav byggnadsvärdet är 40 885 000 kr och markvärde 7 501 000 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 2017 som värdeår.



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.

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka planerat underhållsbehov enligt underhållsplan, framtagna i maj 2022. Under de kommande 10 åren beräknas underhållsbehovet att uppgå till 383 tkr.

Föreningen har tillhandahållit filterbyte årligen.

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Part Halmstad Fastighetsförvaltning AB om teknisk förvaltning vad gäller fastighetsskötsel och städning.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt. Under året har 4 överlåtelser skett (3 fg år). Antalet medlemmar i föreningen är 58 stycken (61 fg år).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-03-26 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Joakim Sjögren, Ordförande
Mats Andersson
Lennart Andersson
Ingvar Bengtsson
Bengt Kjellberg

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande och en ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie revisor

Henrik Ahlgren, Baker Tilly Ahlgren & Co

Revisorssuppleant

Malin Karlsson, Baker Tilly Ahlgren & Co

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften 2024-01-01 med 10 %.

Flerårsöversikt (Kr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 239 944	2 144 604	2 127 934	2 131 288
Resultat efter finansiella poster	-880 944	-894 632	-776 206	-638 142
Soliditet (%)	63,9	64,0	64,2	64,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	752	718	711	711
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 631	10 766	10 889	11 049
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 631	10 766	10 889	11 049
Sparande per kvm (kr/kvm)	177	174	210	252
Räntekänslighet (%)	14,1	15,0	15,3	15,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	162	129	144	130
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,6	89,1	89,0	88,6
Bokfört värde per kvm boarea	29 259	29 745	30 231	30 717
Fastighetens belåningsgrad (%)	36	36	36	36
Avsättning underhållsfond per kvm boarea	75	45	45	45
lanspråktagande av underhållsfond per kvm boarea	12	0	0	0

Upplysning vid förlust

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samtliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde. Föreningens kassaflöde bedöms vara tillräckligt för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden de närmsta åren.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 440 000	600 000	-3 329 263	-894 632	51 816 105
Disposition av föregående års resultat:			-894 632	894 632	0
Avsättning till yttre fond		200 000	-200 000		0
lanspråktagande yttre fond		-32 539	32 539		0
Årets resultat				-880 944	-880 944
Belopp vid årets utgång	55 440 000	767 461	-4 391 356	-880 944	50 935 161

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 391 356
årets förlust	-880 944
	-5 272 300

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	-5 472 300
	-5 272 300

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



Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 239 944	2 144 604
Övriga intäkter		96 652	300
		2 336 596	2 144 904
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 031 704	-982 880
Övriga kostnader	4	-123 037	-142 398
Personalkostnader	5	-118 208	-118 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 341 470	-1 339 676
		-2 614 418	-2 583 024
Rörelseresultat		-277 822	-438 120
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 196	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-627 317	-456 512
		-603 121	-456 512
Resultat efter finansiella poster		-880 944	-894 632
Resultat före skatt		-880 944	-894 632
Årets resultat		-880 944	-894 632



Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	77 858 743	79 151 935
Markanläggningar	7	117 726	125 625
Inventarier, verktyg och installationer	8	268 829	309 208
		78 245 298	79 586 768

Summa anläggningstillgångar

78 245 298 79 586 768

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		6 001	5 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 665	59 905
		76 666	65 721

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 1 375 434 1 310 723
1 452 100 1 376 444

SUMMA TILLGÅNGAR

79 697 398 80 963 212

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 440 000	55 440 000
Fond för yttre underhåll		767 461	600 000
		56 207 461	56 040 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 391 356	-3 329 263
Årets resultat		-880 944	-894 632
		-5 272 300	-4 223 895
Summa eget kapital		50 935 161	51 816 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 10	27 929 167	28 289 167
Summa långfristiga skulder		27 929 167	28 289 167
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		360 000	360 000
Leverantörsskulder		127 705	89 648
Aktuella skatteskulder		27 720	27 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	317 645	380 832
Summa kortfristiga skulder		833 070	857 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 697 398	80 963 212



Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-880 944

-894 632

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 341 470

1 339 676

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital**

460 526

445 044

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-10 945

31 124

Förändring av leverantörsskulder

38 057

-17 462

Förändring av kortfristiga skulder

-62 927

89 639

Kassaflöde från den löpande verksamheten

424 711

548 345

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-24 900

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-24 900

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-360 000

-325 693

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-360 000

-325 693

Årets kassaflöde

64 711

197 752

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 310 723

1 112 971

Likvida medel vid årets slut

1 375 434

1 310 723

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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:

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

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, uttrangeras 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 (äkte 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, samt 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Anger hur många procent årsavgifterna behöver höjas för att täcka en procents höjd ränta på föreningens skulder.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Bokfört värde per kvm boarea (kr/kvm)

Bokfört värde på föreningens byggnad och mark fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter och eventuella hyresrätter.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder per balansdagen i förhållande till bokfört värde på föreningens byggnad och mark.

Avsättning till underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets avsättning till underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Ianspråktagande av underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets ianspråktagande av underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 876 467	1 786 607
Årsavgifter garage och p-platser	217 196	217 252
Årsavgift IT-tjänster	124 320	124 320
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	6 386	11 266
Fakturerade energikostnader	15 575	5 159
	2 239 944	2 144 604

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp, renhållning samt abonnemang för tv, bredband. Hushållsel ingår ej.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El för belysning	-148 349	-126 333
Värme	-127 127	-83 198
Vatten och avlopp	-155 651	-134 197
Städning och renhållning	-104 395	-92 522
Reparation av fastighet	-141 632	-123 547
Fastighetsskötsel	-157 846	-175 506
Fastighetsskatt	-13 990	-13 730
Fastighetsförsäkringspremier	-30 399	-33 484
Programvaror	-3 521	-1 797
IT-tjänster	-133 572	-130 452
Övriga fastighetskostnader	-15 222	-68 114
	-1 031 704	-982 880

m

Not 4 Övriga kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	-6 901	-9 990
Förbrukningsmaterial	-10 251	-10 344
Ersättningar till revisor	-12 500	-11 875
Redovisningstjänster	-61 124	-60 311
Pant- och överlåtelseavgifter	-6 039	-7 966
Konsultarvoden	0	-14 613
Övriga kostnader	-26 222	-27 299
	-123 037	-142 398

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	-96 000	-95 200
	-96 000	-95 200
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-22 208	-22 869
	-22 208	-22 869
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	-118 208	-118 069

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 979 661	85 979 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 979 661	85 979 661
Ingående avskrivningar	-6 827 726	-5 534 534
Årets avskrivningar	-1 293 192	-1 293 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 120 918	-6 827 726
Utgående redovisat värde	77 858 743	79 151 935

m

Not 7 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 978	157 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 978	157 978
Ingående avskrivningar	-32 353	-24 454
Årets avskrivningar	-7 899	-7 899
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 252	-32 353
Utgående redovisat värde	117 726	125 625

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	403 798	378 898
Inköp	0	24 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	403 798	403 798
Ingående avskrivningar	-94 590	-56 005
Årets avskrivningar	-40 379	-38 585
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 969	-94 590
Utgående redovisat värde	268 829	309 208

Not 9 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	26 489 167	26 849 167
	26 489 167	26 849 167

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	4,02	2027-03-30	9 180 000	9 300 000
Stadshypotek	2,53	2026-04-30	9 609 167	9 729 167
Swedbank Hypotek	1,22	2026-05-10	9 500 000	9 620 000
			28 289 167	28 649 167
Kortfristig del av långfristig skuld			360 000	360 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	51 012	30 510
Förutbetalda intäkter	198 837	192 322
Övriga upplupna kostnader	67 796	158 000
	317 645	380 832


ms

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000 50 000 000	50 000 000 50 000 000

Falkenberg 7 / 3 2024


Joakim Sjögren
Ordförande


Bengt Kjellberg


Ingvar Bengtsson


Lennart Andersson


Mats Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 8 / 3 2024


Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tröinge Park D

Org.nr 769628-9284

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tröinge Park D för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 revisions sed 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 D för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 8 / 3 2024



Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor