

Årsredovisning

för

Brf Trollholmen

733600-0141

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Trollholmen i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens 75:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

Föreningens byggnad

Föreningen är ägare till fastigheten Trollholmen 1 med adress Lysingsvägen 3-5-7 A-B i Västervik där 3 st bostadshus uppförts färdigställda år 1950 och totalrenoverade 1992-93 med fastställt nytt värdeår 1993. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

Totalt 54 lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, fördelade enligt följande:

9 st	3 rum och kök
27 st	2 rum och kök
18 st	1 rum och kök

Dessutom uthyres inom föreningen:

8 st garage
38 st parkeringsplatser

Bostadsyta: 2 844 kvm
Lokalyta: 84 kvm
Tomtyta: 5 280 kvm

Gemensamma utrymmen

I bottenplan hus 3 finns en lokal som används till miljörum för avfallshantering.

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering.

Förvaltning

Riksbyggen har svarat för inre och yttre skötsel av fastigheten enligt avtal. Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning har enligt avtal biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 jan 2021 med 99 kr/lägenhet och månad med anledning av installation av fiber i fastigheten.

Enligt beslut vid styrelsemöte den 31 okt 2023 är årsavgifterna höjda med 1,3% från och med den 1 jan 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under år 2018 byttes den gamla värmeanläggningen ut mot en hybridlösning fjärrvärme/värmepump med modern teknik, vilket ska medföra energibesparingar och bättre kontroll över förbrukningen.

Styrelsen tecknade ett leasingavtal på 5 år för värmeanläggningen vilket är avslutat och slutbetalat under året. Kostnaden under år 2023 uppgick till 137.985 kr.

Ovanstående åtgärd ingår i det planerade underhållet och kostnaderna tas ur underhållsfonden enligt styrelsens förslag till resultatdisposition.

Besiktning av skyddsrum har utförts till en kostnad av 7.813 kr.

Övrigt

Ett av föreningens lån har villkorsändrats under året. Styrelsen valde en bindingtid på 3 år till räntan 4,80% (tidigare 2,07% i 5 år).

Elstöd har erhållits med 80.934 kr vilket ingår i årets resultat.

Avtalet med Riksbyggen gällande fastighetsskötsel är uppsagt till 2024-09-30. Styrelsen arbetar med att ta in anbud på fastighetsskötsel från olika företag.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	70
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	70

Fyra bostadsrätter har överlåtits under räkenskapsåret.

Styrelse

Katarina Kronståhl	ordförande
Boris Bunzek	sekreterare
Britt Oskarsson	ledamot
Joakim Malmberg	ledamot

Styrelsesuppleant

Michaela Andersson

Revisor

Rolf Reimer

Revisorssuppleant

Per Åslid

Valberedning

Vakant

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2023.

Styrelsen har hållit fyra protokollförda sammanträden under året.

Internet/TV

Fastigheten är ansluten till Telia öppen fiber. Eget internetabonnemang kan tecknas hos valfri operatör.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 787	2 716	2 686	2 658	2 657
Resultat efter finansiella poster (tkr)	474	153	222	146	50
Soliditet (%)	15	13	12	11	10
Total låneskuld (tkr)	17 132	17 638	18 144	18 650	19 156
Skuldsättning per kvm (kr)	6 024	6 202	0	0	0
Årsavgift per kvm (kr)	955	929	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	95	97	0	0	0
Räntekänslighet (%)	6	7	0	0	0
Sparande per kvm (kr)	348	253	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	259	295	0	0	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för åren 2019-2021.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt 67 kr/kvm år 2023 och 42 kr/kvm år 2022.

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll) dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Visar vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt planerat underhåll.

Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder på balansdagen dividerat med intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad (kr/kvm)

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	52 200	1 066 300	1 473 254	152 506	2 744 260
Disposition av föregående års resultat		109 276	43 230	-152 506	
Årets resultat				474 227	474 227
Belopp vid årets utgång	52 200	1 175 576	1 516 484	474 227	3 218 487

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 516 484
årets vinst	474 227
	1 990 711

disponeras så att

underhållsfonden regleras enligt nedan	327 015
i ny räkning överföres	1 663 696
	1 990 711

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	1 175 576
Uttag ur fond	-137 985
Ny överföring	465 000
Utgående behållning	1 502 591

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 786 870	2 716 318
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		80 934	0
		2 867 804	2 716 318
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-1 502 100	-1 659 508
Övriga externa kostnader	4	-163 566	-174 603
Personalkostnader	5	-54 824	-52 349
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-377 133	-377 133
		-2 097 623	-2 263 593
Rörelseresultat		770 181	452 725
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	27 470	2 780
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-323 425	-302 999
		-295 955	-300 219
Resultat efter finansiella poster		474 226	152 506
Årets resultat		474 227	152 506

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	19 403 312	19 767 232
Installationer	9	92 489	105 702
		19 495 801	19 872 934

Summa anläggningstillgångar

19 495 801

19 872 934

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 208
Övriga fordringar	10	4 807	2 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	124 542	127 209
		129 349	130 834

Kassa och bank

12

1 258 620

972 578

Summa omsättningstillgångar

1 387 969

1 103 412

SUMMA TILLGÅNGAR

20 883 770

20 976 346

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		52 200	52 200
Fond för yttre underhåll		1 175 576	1 066 300
		1 227 776	1 118 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 516 484	1 473 254
Årets resultat		474 227	152 506
		1 990 711	1 625 760
Summa eget kapital		3 218 487	2 744 260
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	13 466 029	12 986 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	3 666 000	4 652 029
Leverantörsskulder		155 473	186 804
Medlemmarnas reparationsfond	15	89 078	94 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	288 703	312 538
Summa kortfristiga skulder		4 199 254	5 246 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 883 770	20 976 346

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		474 227	152 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		377 133	377 133
Betald skatt		-2 390	-1 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		848 970	527 936
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 208	-613
Förändring av kortfristiga fordringar		2 667	-43 107
Förändring av leverantörsskulder		-31 331	-136 257
Förändring av kortfristiga skulder		-1 015 501	4 133 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-193 987	4 481 227
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		480 029	-4 652 029
Årets kassaflöde		286 042	-170 802
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		972 578	1 143 380
Likvida medel vid årets slut		1 258 620	972 578

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	67 år
Installationer	10 år

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 523 874	2 523 874
Hysesintäkter garage/p-platser	63 080	63 112
Elavgifter	191 608	118 806
Övriga intäkter	8 308	10 526
	2 786 870	2 716 318

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	203 160	194 192
Yttre skötsel vinter	3 624	26 431
Yttre skötsel sommar	1 204	6 717
Besiktning skyddsrum	7 813	0
Underhåll och reparation tvättavdelning	20 790	0
Underhåll av gemensamma utrymmen	3 369	37 624
Underhåll övrigt utvändigt	11 900	24 450
Underhåll och reparation av värmearläggning	186 856	154 228
Underhåll och reparation av VA/sanitet	2 550	41 731
Reparation av antennkabel	0	29 638
Lås & nycklar	10 620	14 101
Reparationer och underhåll övrigt	11 064	4 391
Hyra tvättutrustning	51 044	49 035
Förbrukningsmaterial	1 126	3 358
Elkostnader	250 332	405 601
Fjärrvärme	266 785	226 049
Vatten och avlopp	219 755	206 224
Avfall / återvinning	87 803	72 649
Försäkringar	54 492	42 269
Kostnader fiber/TV	21 580	35 040
Fastighetsskatt	85 480	85 480
Övriga kostnader	753	300
	1 502 100	1 659 508

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	154 929	145 179
Revisionsarvode Pwc	0	19 125
Övriga kostnader	8 637	10 299
	163 566	174 603

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvoden till styrelse och revisor	33 500	30 000
Ersättningar för arbetsinsatser	9 450	10 500
Sociala kostnader	11 874	11 849
	54 824	52 349

Not 6 Ränteintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter bank	27 428	2 774
Övriga ränteintäkter	42	6
	27 470	2 780

Not 7 Räntekostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader fastighetslån	323 425	302 948
Övriga räntekostnader	0	51
	323 425	302 999

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 081 347	25 081 347
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 081 347	25 081 347
Ingående avskrivningar	-5 314 115	-4 950 195
Årets avskrivningar	-363 920	-363 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 678 035	-5 314 115
Utgående redovisat värde	19 403 312	19 767 232
Taxeringsvärden byggnader	22 303 000	22 303 000
Taxeringsvärden mark	5 285 000	5 285 000
	27 588 000	27 588 000

Not 9 Installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	132 128	132 128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 128	132 128
Ingående avskrivningar	-26 426	-13 213
Årets avskrivningar	-13 213	-13 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 639	-26 426
Utgående redovisat värde	92 489	105 702

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 459	69
Skattefordringar	2 348	2 348
	4 807	2 417

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	58 304	54 492
Telia	3 597	3 597
Riksbyggen	52 994	48 548
Wasa Kredit	0	11 243
Ikano Bank	8 597	8 363
Upplupna intäkter	1 050	966
	124 542	127 209

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	1 258 620	972 578
	1 258 620	972 578

Not 13 Specifikation av föreningens låneskulder

Långivare:	Skuldbelopp:	Ränta:	Amort 2023:	Konvertering:
Tjustb Sparbank -1388	4 146 029	4,80%	126 000	2026-10-01
Tjustb Sparbank -0625	3 350 000	1,75%	190 000	2024-10-01
Tjustb Sparbank -6251	5 083 000	1,55%	50 000	2025-04-01
Tjustb Sparbank -1258	4 553 000	1,47%	140 000	2025-10-01
Summa:	17 132 029 kr		506 000 kr	

Kortfristig del av låneskuld: 3 666 000 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 12 202 029 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att villkorsändras eller amorteras inom ett år.

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	24 831 000	24 831 000
	24 831 000	24 831 000

Not 15 Medlemmarnas reparationsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	94 715	94 715
Uttag under året	-5 637	0
Årets överföring	0	0
	89 078	94 715

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	67 225	49 822
Övriga upplupna kostnader	13 619	30 081
Förutbetalda avgifter och hyror	207 859	232 635
	288 703	312 538

Västervik den 20 mars 2024



Katarina Kronståhl
ordförande



Boris Bunzek



Britt Oskarsson



Joakim Malmberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *den 2 april 2024*



Rolf Reimer
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trollholmen

Org.nr 733600-0141

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollholmen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Trollholmen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västervik 24-04-02



Rolf Reimer
Revisor