

Årsredovisning 2023

Brf Trellegården

769622-2798



Simpleko

Signed document (KkaIU+)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Trellegården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2010-11-04 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-01-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-07-12.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ekot 7	2010	Malmö

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ekot 7. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Trelleborgsgatan 8 A-B. Fastigheten byggdes 1936 och har värdeår 1936. Den totala byggnadsytan uppgår till 816 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta. Av dessa lägenheter är 16 upplåtna med bostadsrätt (776 kvm) och 1 med hyresrätt (40 kvm). Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Per Simon Gustafsson	Ordförande
Johanna Johansson	Styrelseledamot
Lisa Bolmsten	Styrelseledamot
Mikael Andersson	Styrelseledamot
Pippi Ahnström	Styrelseledamot

Valberedning

Linda Gustavsson
Andreas Nyberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

- 2024 • Renovering av sockel
- Renovering av fönster

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning Bengt Lenander

Ekonomisk förvaltning Simpleko

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Resultatet för år 2022 är sämre än resultatet för år 2021. Förändringen beror bland annat på betydligt ökande räntekostnader. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Under året har löptiden för ett av föreningens lån om 756 250 kr gått ut och ny ränta har förhandlats fram. För att möta ökade leverantörskostnader och högre ränta på föreningens lån har föreningen höjt avgiften.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna Syd.

Under året har föreningen investerat i en ny torktumlare till tvättstugan.

Föreningen ingick även ett avtal med entreprenör att renovera fasadsockel och väggar i källarutrymmen.

Med hänsyn till att det genomfördes en relining 2013 i föreningen beslutade styrelsen att justera underhållsplanen på så viss att senarelägga stambyte från 2027 till 2033.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	708 591	649 706	662 975	638 968
Resultat efter fin. poster	-77 633	-62 082	-139 268	-173 090
Soliditet (%)	67	67	67	66
Yttre fond	2 096 438	1 905 119	1 713 800	1 443 800
Taxeringsvärde	14 200 000	14 200 000	12 000 000	12 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	847	770	770	755
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,7	91,9	90,1	91,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 855	5 979	6 103	6 227
Skuldsättning per kvm totalyta	5 568	5 686	5 804	5 921
Sparande per kvm totalyta	107	125	26	86
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	49	41	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	171	142	154	112
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	53	50	42
Energikostnad per kvm totalyta	270	243	245	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,45	1,46	1,26	1,64
Räntekänslighet (%)	6,91	7,77	7,93	8,25

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll samt räntehöjningar bidrar till det negativa resultatet. Styrelsen för diskussioner om eventuella avgiftshöjningar även nästa år. Vi har inga stora underhållsarbeten planerade de närmaste tre åren utöver de som görs under 2024. Fjärrvärmens är en av våra stora kostnader och vi kommer se över om det går att minska våra uppvärmningskostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	10 942 469	-	-	10 942 469
Upplåtelseavgifter	827 436	-	-	827 436
Fond, yttre underhåll	1 905 119	-	191 319	2 096 438
Balanserat resultat	-3 741 134	-62 082	-191 319	-3 994 536
Årets resultat	-62 082	62 082	-77 633	-77 633
Eget kapital	9 871 807	0	-77 633	9 794 174

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 994 536
Årets resultat	-77 633
Totalt	-4 072 169

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	191 319
Balanseras i ny räkning	-4 263 488
	-4 072 169

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	708 591	649 705
Summa rörelseintäkter		708 591	649 705
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-397 949	-370 601
Övriga externa kostnader	7	-76 024	-73 637
Personalkostnader	8	-34 530	-34 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 240	-164 482
Summa rörelsekostnader		-673 743	-643 218
RÖRELSERESULTAT		34 848	6 487
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		94	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-112 575	-68 577
Summa finansiella poster		-112 481	-68 570
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-77 633	-62 082
ÅRETS RESULTAT		-77 633	-62 082

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	14 177 046	14 337 738
Maskiner och inventarier	11	82 101	41 649
Summa materiella anläggningstillgångar		14 259 147	14 379 387
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 259 147	14 379 387
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 799	10 341
Övriga fordringar	12	3 814	2 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38 884	37 151
Summa kortfristiga fordringar		49 497	49 831
Kassa och bank			
Kassa och bank		388 091	349 229
Summa kassa och bank		388 091	349 229
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		437 588	399 060
SUMMA TILLGÅNGAR		14 696 735	14 778 447

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 769 905	11 769 905
Fond för yttre underhåll		2 096 438	1 905 119
Summa bundet eget kapital		13 866 343	13 675 024
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 994 536	-3 741 134
Årets resultat		-77 633	-62 082
Summa fritt eget kapital		-4 072 169	-3 803 217
SUMMA EGET KAPITAL		9 794 174	9 871 807
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 096 429	3 793 851
Summa långfristiga skulder		2 096 429	3 793 851
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 447 422	846 000
Leverantörsskulder		182 201	117 539
Skatteskulder		3 466	2 448
Övriga kortfristiga skulder		20	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	173 023	146 742
Summa kortfristiga skulder		2 806 132	1 112 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 696 735	14 778 447

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	34 848	6 487
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	165 240	164 482
	200 088	170 970
Erhållen ränta	94	7
Erlagd ränta	-101 745	-63 272
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	98 437	107 705
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	334	-11 163
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	81 091	82 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten	179 862	178 695
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-45 000	-45 439
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 000	-45 439
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-96 000	-96 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-96 000	-96 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	38 862	37 257
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	349 229	311 973
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	388 091	349 229

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trellegården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	657 132	597 384
Hysesintäkter, bostäder	50 148	50 148
Övriga intäkter	1 311	2 173
Summa	708 591	649 705

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	69 000	69 000
Trädgårdsarbete	1 000	507
Summa	70 000	69 507

NOT 4, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	8 215	10 393
Summa	8 215	10 393

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	31 327	39 695
Uppvärmning	139 391	115 695
Vatten	49 560	43 178
Sophämtning	36 975	33 448
Summa	257 253	232 016

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	25 236	22 630
Kabel-TV	10 232	10 232
Fastighetsskatt	27 013	25 823
Summa	62 481	58 685

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	26 250	26 250
Sociala avgifter	8 280	8 248
Summa	34 530	34 498

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	112 575	68 577
Summa	112 575	68 577

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 057 306	16 057 306
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 057 306	16 057 306
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 719 568	-1 558 876
Årets avskrivning	-160 692	-160 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 880 260	-1 719 568
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 177 046	14 337 738
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 012 760</i>	<i>4 012 760</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
Summa	14 200 000	14 200 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 439	0
Inköp	45 000	45 439
Utgående anskaffningsvärde	90 439	45 439
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 790	0
Avskrivningar	-4 548	-3 790
Utgående avskrivning	-8 338	-3 790
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 101	41 649

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 381	2 339
Övriga fordringar	1 433	0
Summa	3 814	2 339

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136	0
Försäkringspremier	28 614	27 363
Kabel-TV	852	852
Förvaltning	9 282	8 936
Summa	38 884	37 151

NOT 14, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2026-10-19	5,01 %	750 000	775 000
Nordea	2024-11-20	1,25 %	2 367 422	2 394 422
Nordea	2026-01-20	4,84 %	1 426 429	1 470 429
Summa			4 543 851	4 639 851
Varav kortfristig del			2 447 422	846 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 008 851 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	2 693	4 765
Uppvärmning	20 977	17 461
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 733	16 250
Utgiftsräntor	25 205	14 375
Vatten	4 253	0
Löner	28 350	26 250
Sociala avgifter	9 396	8 701
Förutbetalda avgifter/hyror	64 416	58 940
Summa	173 023	146 742

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 046 000	7 046 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 10 % från och med den 2024-01-01.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Per Simon Gustafsson
Ordförande

Johanna Johansson
Styrelseledamot

Lisa Bolmsten
Styrelseledamot

Mikael Andersson
Styrelseledamot

Pippi Ahnström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Adeco Revisor
Mats Lehtipalo
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trellegården
Org.nr. 769622-2798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trellegården 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 kassaflöde 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 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 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 upphöra med 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 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 Trellegården 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR