



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Trängregementet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Trängregementet med säte i Örebro org.nr. 769625-4684 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trängregementet 1	2014-01-01	2014

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1738
25	p-platser	0
Totalt 49 objekt		1738

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Trängregementet GA:1	G:A		4,8	Utfartsväg med tillhöriga installationer

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anne Salmela	Ordförande	2017-06-15	
Tommy Karlsson	Ledamot	2022-06-03	
Camilla Sandh	Ledamot	2022-06-03	
Fredrik Skoogh	Ledamot	2022-06-03	
Henning Erlandsgård	Ledamot	2019-06-12	2023-06-01
Edgars Gotlands	Ledamot	2022-06-03	
Eva Karlsson	Suppleant	2022-06-03	
Mikael Cantzler	Suppleant	2022-06-03	
Filip Westjahl	Suppleant	2022-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Edgars Gotlands, Camilla Sandh, Tommy Karlsson, Fredrik Skoogh, Eva Karlsson, Mikael Cantzler och Filip Westjahl.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Anne Salmela, Fredrik Skoogh och Edgars Gotlands.

Revisorer har varit: Åsa Axell från BoRevision AB.

Valberedning har varit: Eva Erlandsgård (sammankallande) och Johan Collin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01 vid Alnängarnas koloniområde. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-01.

Under året har service av FTX-anläggningar och FV-centraler utförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Målning av fastigheten

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Årlig service av FTX-anläggningar och FV-centraler. I övrigt inget större underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

Medlemmarna får information via e-post och i privat Facebook-grupp efter varje styrelsemöte.

En trivseldag på innergården arrangerades i september 2023.

Föreningens e-postadress: brfrangregementet@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	237	267	325	331	252
Skuldsättning, kr/kvm	10 715	10 827	10 939	11 051	11 164
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 715	10 827	10 939	11 051	11 164
Räntekänslighet, %	14	15	15	16	16
Energikostnad, kr/kvm	147	137	134	112	122
Årsavgifter, kr/kvm	762	718	708	708	708
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	815	773	759	758	759
Nettoomsättning, tkr	1 417	1 344	1 319	1 318	1 319
Resultat efter finansiella poster, tkr	29	-553	235	245	103
Soliditet, %	63	63	63	62	62

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	33 560 000	0	0	33 560 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	189 342	0	183 408	372 750
S:a bundet eget kapital, kr	33 749 342	0	183 408	33 932 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-644 473	-553 079	-183 408	-1 380 960
Årets resultat, kr	-553 079	553 079	29 385	29 385
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 197 552	0	-154 023	-1 351 575
S:a eget kapital, kr	32 551 790	0	29 385	32 581 175

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 236 000 kr samt ianspråktagande skett med 52 592 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 197 552
Årets resultat, kr	29 385
Reservation till underhållsfond, kr	-236 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	52 592
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 351 575

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 351 575

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 416 663	1 344 304
Summa rörelseintäkter		1 416 663	1 344 304
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-600 471	-1 244 994
Övriga externa kostnader	Not 4	-16 764	-16 732
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-39 243	-35 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-329 559	-329 558
Summa rörelsekostnader		-986 038	-1 626 314
Rörelseresultat		430 625	-282 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	36 912	3 676
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-438 152	-274 745
Summa finansiella poster		-401 240	-271 069
Årets resultat		29 385	-553 079

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9

49 749 471

50 079 030

Summa materiella anläggningstillgångar

49 749 471

50 079 030

Summa anläggningstillgångar**49 749 471****50 079 030****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 10

0

10

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11

1 775 376

1 541 154

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

31 584

28 651

Summa kortfristiga fordringar

1 806 960

1 569 815

Summa omsättningstillgångar**1 806 960****1 569 815****SUMMA TILLGÅNGAR****51 556 431****51 648 845**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 560 000	33 560 000
Fond för yttre underhåll		372 750	189 342
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>33 932 750</u>	<u>33 749 342</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 380 960	-644 473
Årets resultat		29 385	-553 079
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 351 575</u>	<u>-1 197 552</u>
Summa eget kapital		<u>32 581 175</u>	<u>32 551 790</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 142 500	12 415 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>6 142 500</u>	<u>12 415 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 480 000	6 402 500
Leverantörsskulder		66 384	43 590
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	18 336	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	268 036	235 965
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>12 832 756</u>	<u>6 682 055</u>
Summa skulder		<u>18 975 256</u>	<u>19 097 055</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>51 556 431</u>	<u>51 648 845</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	29 385	-553 079
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	329 559	329 558
Kassaflöde från löpande verksamhet	358 944	-223 521
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 137	-17 723
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	73 201	3 744
Kassaflöde från löpande verksamhet	445 282	-237 500
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-195 000	-195 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-195 000	-195 000
Årets kassaflöde	250 282	-432 500
Likvida medel vid årets början	1 525 094	1 957 594
Likvida medel vid årets slut	1 775 376	1 525 094

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,83

Fastigheten

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom en s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag.

Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten.

Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 8 089 500 kr.

Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld, men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten.

Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 323 504	1 248 528
Hyror	89 490	87 600
Ovriga intäkter	3 669	8 176
	1 416 663	1 344 304
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	62 847	100 033
Reparationer	20 423	25 987
El	40 306	35 886
Uppvärmning	161 299	141 818
Vatten	54 472	59 733
Sophämtning	42 653	38 238
Övriga avgifter	97 848	96 194
Förvaltningskostnader	63 836	58 651
Övriga driftskostnader	4 195	954
Planerat underhåll	52 592	687 500
	600 471	1 244 994
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	0	264
Porto och bankavgifter	0	1 198
Juridiska avgifter	600	300
Revisionskostnad	13 200	13 000
Medlems- och styrelseaktiviteter	2 164	1 170
Ovriga kostnader	800	800
	16 764	16 732
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	29 861	26 855
Sociala kostnader	9 382	8 174
	39 243	35 029
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	329 559	329 558
	329 559	329 558
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	36 912	3 671
Övriga finansiella intäkter	0	5
	36 912	3 676
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	437 672	274 258
Övriga finansiella kostnader	480	487
	438 152	274 745

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	39 615 027	39 615 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 615 027	39 615 027
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 034 002	-2 704 444
Årets avskrivningar	-329 559	-329 558
Utgående avskrivningar	-3 363 561	-3 034 002
Bokfört värde	36 251 466	36 581 025
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	13 498 005	13 498 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 498 005	13 498 005
Bokfört värde	13 498 005	13 498 005
Summa byggnader och mark	49 749 471	50 079 030

Taxeringsvärde för Trängregementet 1 i Örebro. Värdeår 2014.

Byggnad - bostäder hyreshus	35 000 000	35 000 000
	35 000 000	35 000 000
Mark - bostäder hyreshus	24 800 000	24 800 000
	24 800 000	24 800 000
Taxeringsvärde totalt	59 800 000	59 800 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	10
	0	10
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 775 376	1 525 094
Övriga fordringar	0	16 060
	1 775 376	1 541 154
Not 12 Eget kapital		
	Medlemsinsatser	
	Uppl. avgifter	Insatser
Belopp vid årets ingång	33 560 000	189 342
Omföring av årets resultat enligt årsstämma		-644 473
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-553 079
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		52 592
Årets resultat		-236 000
Belopp vid årets slut	0	33 560 000
	372 750	-1 380 960
		29 385
		29 385
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Nordea Hypotek AB	39758261657	2,36%
Nordea Hypotek AB	39758336452	3,97%
Nordea Hypotek AB	39788898645	1,30%
		Konv.datum
		2025-04-16
		2024-01-20
		2024-04-17
		Belopp
		6 207 500
		6 207 500
		6 207 500
		18 622 500
		Nästa års amortering
		65 000
		65 000
		65 000
		195 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 142 500	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till		17 647 500
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	195 000	195 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	12 285 000	6 207 500
	12 480 000	6 402 500
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	9 382	0
Källskatt	8 954	0
	18 336	0
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	130 698	143 237
Upplupna räntekostnader	99 436	54 294
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 902	38 434
	268 036	235 965

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

Anne Salmela

Camilla Sandh

Edgars Gotlands

Tommy Karlsson

Fredrik Skoogh

Min revisionsberättelse har lämnats

Åsa Axell

BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trängregementet, org.nr. 769625-4684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Trängregementet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE SALMELA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 07:06:52



EDGARS GOTLANDS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:47:23



CAMILLA SANDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 08:13:50



TOMMY KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 16:17:51



FREDRIK SKOOGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:59:36



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 07:27:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Trängregementet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

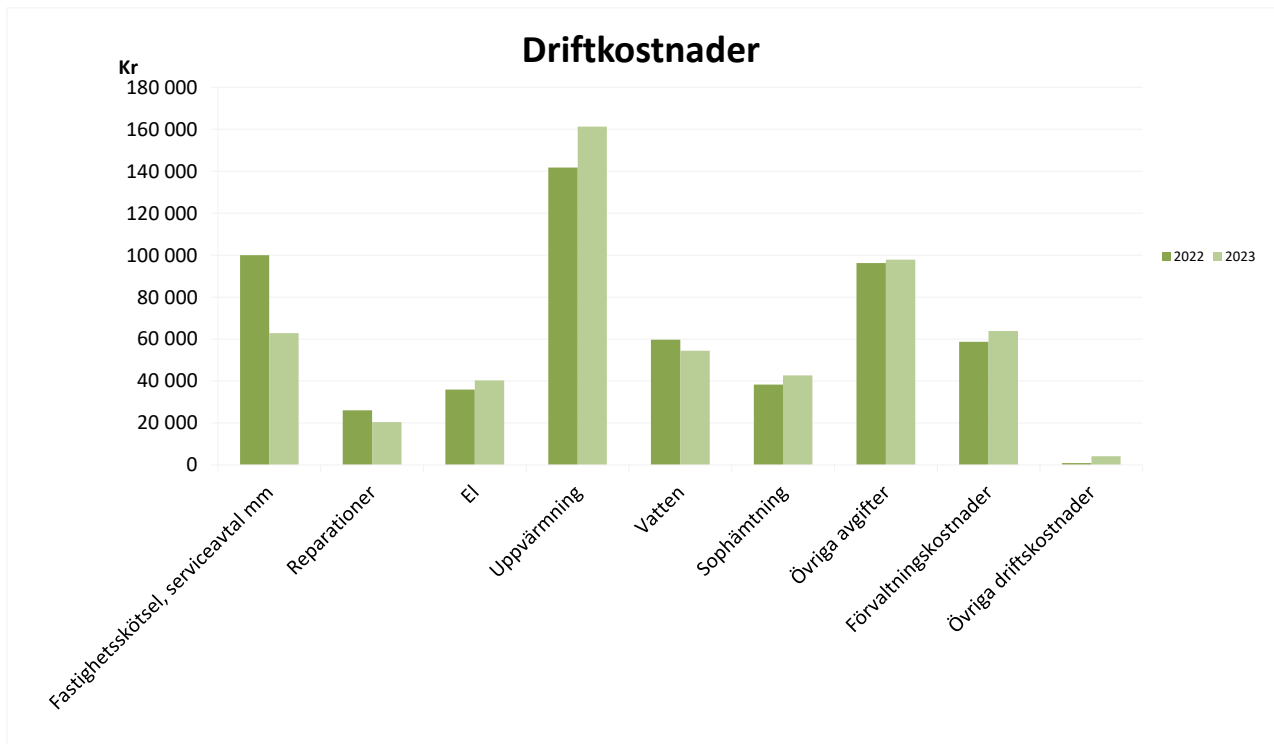
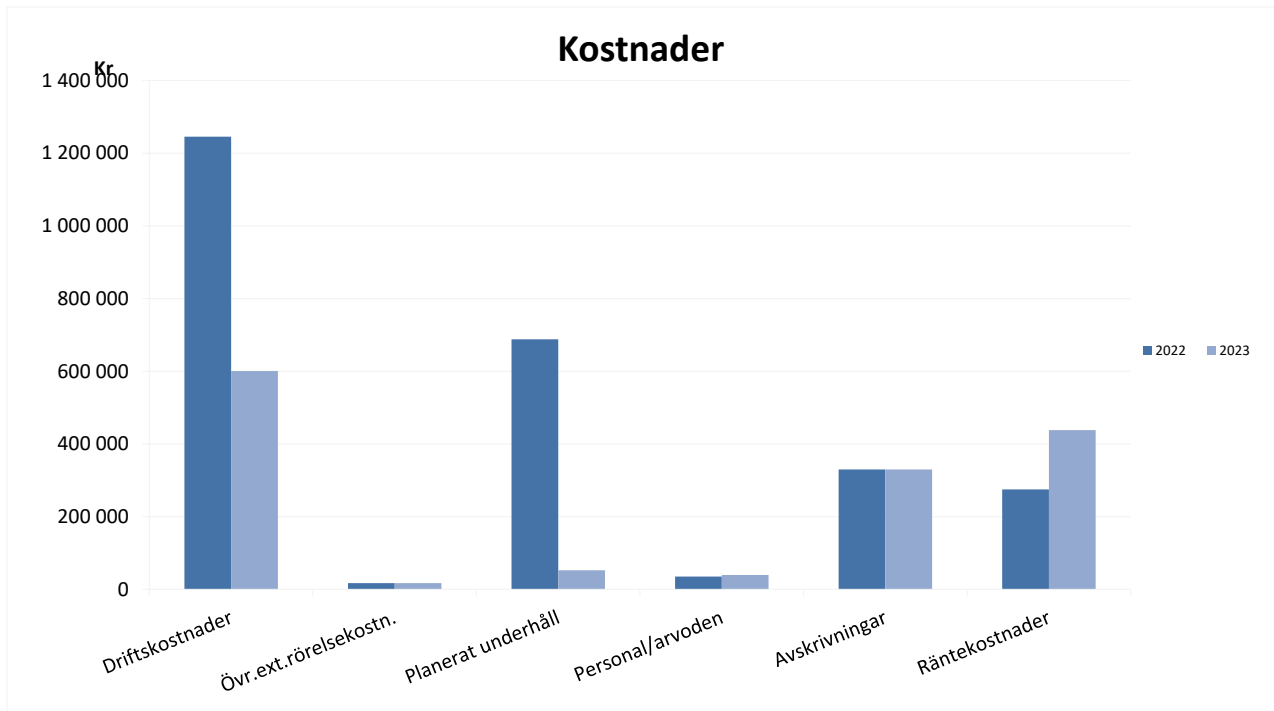
ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 07:29:13



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Trängregementet



237
KR/KVM
SPARANDE



10715
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



14%
RÄNTEKÄNSLIGHET



147
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



762
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 237 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 10715 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 14%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 147 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 762 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.