

Årsredovisning
för
Brf Trollholmen

733600-0141

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Trollholmen i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens 76: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 och Axcell fastighetspartner har enligt avtal svarat för inre och yttre skötsel av fastigheten.

Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning har enligt avtal biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 jan 2024 med 1,3% på grund av ökade kostnader för vatten och fjärrvärme.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har en OVK- besiktning genomförts till en kostnad av 37 375 kr. Föreningen har också bytt låssystem. Kostnaden uppgick till 193 258 kr. Detta ingår i det planerade underhållet och tas ifrån underhållsfonden.

Övrigt

Ludvig & Co valde under året att säga upp avtalet för omförhandling. Styrelsen godkände den nya offerten och ett nytt avtal är tecknat från och med 1 januari 2025.

På grund av lagändring genomfördes en förändring av stadgarna. De nya stadgarna är registrerade hos Bolagsverket den 19 augusti 2024.

Ett av föreningens lån har villkorsändrats under året. Styrelsen valde en bindingstid på 3 år till räntan 3,02% (tidigare 1,75%).

Avtalet med Riksbyggen gällande fastighetsskötsel avslutades 2024-09-30. Styrelsen valde Axcell fastighetsförvaltning som ny fastighetsskötare och avtalet tecknades i juni 2024.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	70
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	68

5 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 7 maj 2024.

Extra föreningsstämma hölls den 28 maj 2024 då slutligt beslut togs om nya stadgar.

Styrelsen har hållit sex 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	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 801	2 787	2 716	2 686	2 658
Resultat efter finansiella poster (tkr)	136	474	153	222	146
Soliditet (%)	16	15	13	12	11
Total låneskuld (tkr)	16 626	17 132	17 638	18 144	18 650
Skuldsättning per kvm (kr)	5 846	6 024	6 202	0	0
Årsavgift per kvm (kr)	956	955	929	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	97	95	97	0	0
Räntekänslighet (%)	6	6	7	0	0
Sparande per kvm (kr)	249	348	253	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	295	259	295	0	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för åren 2020-2021.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt 58 kr/kvm år 2024 och 67 kr/kvm år 2023.

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	1 175 576	1 516 484	474 227	3 218 487
Disposition av föregående års resultat		327 015	147 212	-474 227	
Årets resultat				136 424	136 424
Belopp vid årets utgång	52 200	1 502 591	1 663 696	136 424	3 354 911

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 663 696
årets vinst	136 424
	1 800 120

disponeras så att

underhållsfonden regleras enligt nedan	-43 258
i ny räkning överföres	1 843 378
	1 800 120

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	1 502 591
Uttag ur fond	-193 258
Ny överföring	150 000
Utgående behållning	1 459 333

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 801 444	2 786 870
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		0	80 934
		2 801 444	2 867 804
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-1 679 332	-1 502 100
Övriga externa kostnader	4	-175 617	-163 566
Personalkostnader	5	-62 076	-54 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-377 133	-377 133
		-2 294 158	-2 097 623
Rörelseresultat		507 286	770 181
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	36 113	27 470
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-406 975	-323 425
		-370 862	-295 955
Resultat efter finansiella poster		136 424	474 226
Årets resultat		136 424	474 227

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

19 039 392

19 403 312

Installationer

9

79 276

92 489

19 118 668

19 495 801

Summa anläggningstillgångar

19 118 668

19 495 801

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 533

0

Övriga fordringar

10

6 814

4 807

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

97 791

124 542

106 138

129 349

Kassa och bank

12

1 565 161

1 258 620

Summa omsättningstillgångar

1 671 299

1 387 969

SUMMA TILLGÅNGAR

20 789 967

20 883 770

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

52 200

52 200

Fond för yttre underhåll

1 502 591

1 175 576

1 554 791

1 227 776

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 663 696

1 516 484

Årets resultat

136 424

474 227

1 800 120

1 990 711

Summa eget kapital

3 354 911

3 218 487

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

6 864 029

13 466 029

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

9 762 000

3 666 000

Leverantörsskulder

409 950

155 473

Medlemmarnas reparationsfond

15

86 222

89 078

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

312 855

288 703

Summa kortfristiga skulder

10 571 027

4 199 254

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 789 967

20 883 770

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

136 424

474 227

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

377 133

377 133

Betald skatt

-2 007

-2 390

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

511 550

848 970

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-1 533

1 208

Förändring av kortfristiga fordringar

26 751

2 667

Förändring av leverantörsskulder

254 478

-31 331

Förändring av kortfristiga skulder

6 117 295

-1 015 501

Kassaflöde från den löpande verksamheten

6 908 541

-193 987

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-6 602 000

480 029

Årets kassaflöde

306 541

286 042

Likvida medel

Likvida medel vid årets början

1 258 620

972 578

Likvida medel vid årets slut

1 565 161

1 258 620

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 556 684	2 523 874
Hyresintäkter garage/p-platser	61 150	63 080
Elavgifter	163 587	191 608
Övriga intäkter	20 023	8 308
	2 801 444	2 786 870

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	191 387	203 160
Yttre skötsel vinter	21 554	3 624
Yttre skötsel sommar	31 508	1 204
OVK ventilationskontroll	37 375	0
Besiktning skyddsrum	0	7 813
Underhåll och reparation tvättavdelning	27 754	20 790
Underhåll av gemensamma utrymmen	5 529	3 369
Underhåll övrigt utvändigt	0	11 900
Underhåll och reparation av värmeanläggning	28 904	186 856
Underhåll och reparation av VA/sanitet	13 491	2 550
Lås & nycklar	212 509	10 620
Reparationer och underhåll övrigt	8 264	11 064
Hyra tvättutrustning	34 367	51 044
Förbrukningsmaterial	1 896	1 126
Elkostnader	231 295	250 332
Fjärrvärme	307 265	266 785
Vatten och avlopp	299 485	219 755
Avfall / återvinning	65 724	87 803
Försäkringar	52 405	54 492
Kostnader fiber/TV	21 589	21 580
Fastighetsskatt	85 480	85 480
Övriga kostnader	1 551	753
	1 679 332	1 502 100

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	166 968	154 929
Övriga kostnader	8 649	8 637
	175 617	163 566

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvoden till styrelse och revisor	43 500	33 500
Ersättningar för arbetsinsatser	5 566	9 450
Sociala kostnader	13 010	11 874
	62 076	54 824

Not 6 Ränteintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter bank	36 026	27 428
Övriga ränteintäkter	87	42
	36 113	27 470

Not 7 Räntekostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader fastighetslån	406 975	323 425
	406 975	323 425

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 081 347	25 081 347
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 081 347	25 081 347
Ingående avskrivningar	-5 678 035	-5 314 115
Årets avskrivningar	-363 920	-363 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 041 955	-5 678 035
Utgående redovisat värde	19 039 392	19 403 312
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	132 128	132 128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 128	132 128
Ingående avskrivningar	-39 639	-26 426
Årets avskrivningar	-13 213	-13 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 852	-39 639
Utgående redovisat värde	79 276	92 489

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 546	2 459
Skattefordringar	4 268	2 348
	6 814	4 807

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	60 627	58 304
Telia	3 613	3 597
Axcell Fastighetspartner	32 405	0
Riksbyggen	0	52 994
Ikano Bank	0	8 597
Upplupna intäkter	1 146	1 050
	97 791	124 542

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	1 565 161	1 258 620
	1 565 161	1 258 620

Not 13 Specifikation av föreningens låneskulder

Långgivare:	Skuldbelopp:	Ränta:	Amort 2024:	Konvertering:
Tjustb Sparbank -1388	4 020 029	4,80%	126 000	2026-10-01
Tjustb Sparbank -2576	3 160 000	3,02%	190 000	2027-10-01
Tjustb Sparbank -6251	5 033 000	1,55%	50 000	2025-04-01
Tjustb Sparbank -1258	4 413 000	1,47%	140 000	2025-10-01
Summa:	16 626 029 kr		506 000 kr	

Kortfristig del av låneskuld: 9 762 000 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 0 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

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	24 831 000	24 831 000
	24 831 000	24 831 000

Not 15 Medlemmarnas reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	89 078	94 715
Uttag under året	-2 856	-5 637
Årets överföring	0	0
	86 222	89 078

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	71 880	67 225
Övriga upplupna kostnader	18 129	13 619
Förutbetalda avgifter och hyror	222 846	207 859
	312 855	288 703

Västervik den 27 februari 2025



Katarina Kronståhl
ordförande



Boris Bunzek

Britt Oskarsson



Joakim Malmberg



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 18 mars 2025



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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 revisionssed 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 2024 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 ersättningsskyldig 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 18 mars 2025



Rolf Reimer
Revisor