

# Brf Troedsgatan

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Troedsgatan**  
769612-7294  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Troedsgatan, 769612-7294, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-21 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Olivia Hoppe	Ordförande	2025
Mirjana Serbedzija	Ledamot	2024
Philippe Rixman	Ledamot	2025
Markus Törnblom	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Ingemar Daun	Suppleant	2025
Elisabeth Andersson	Suppleant	2025

##### Ordinarie revisorer

Anders Johansson, Mazars AB	Auktoriserad revisor
-----------------------------	----------------------

##### Revisorssuppleanter

Andreas Brodström, Mazars AB	Auktoriserad revisor
------------------------------	----------------------

##### Valberedning

Susan Daun	Samman kallande
Jerry Bexell	

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Gjuteriet 8 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 15 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Troedsgatan 4.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	2	7	2

Total tomtarea:	791 kvm
Total bostadsarea:	1 004 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-03-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
PS-Service i Helsingborg	Fastighetsskötsel
Telge Energi	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
TK Elevator	Serviceavtal hissar

### Reparationer och Underhåll

#### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 9 630 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-06-27 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 273 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 272 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat målning av träfönster.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde inga överlåtelse).  
Inga beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st) .

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 17 medlemmar.  
Vid årets utgång hade föreningen 17 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen höjde senast årsavgifterna den 1 april 2023 med 4 %.

I årsavgifterna ingår kostnad för värme och vatten.  
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-TV.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	763	741	725	727
Resultat efter finansiella poster	-78	-106	-69	-30
Förändring av underhållsfond	273	280	49	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-182	-217	51	-
Sparande, kr / kvm	91	62	99	139
Soliditet (%)	73	73	73	73
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	757	737	700	700
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	100	100	97	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	734	714	700	700
Driftskostnad, kr / kvm	397	417	352	333
Energikostnad, kr / kvm	182	177	176	152
Ränta, kr / kvm	208	82	56	64
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	272	279	49	-
Lån, kr / kvm	4 532	4 532	4 532	4 532
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	4 532	4 532	4 532	4 532
Räntekänslighet (%)	6	6	6	6
Snittränta (%)	4,59	1,81	1,24	1,41

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>11 707 800</b>	<b>1 778 793</b>	<b>-828 225</b>	<b>-105 967</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-105 967	105 967
Avsättning till underhållsfond		273 000	-273 000	
Årets resultat				-77 799
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 707 800</b>	<b>2 051 793</b>	<b>-1 207 192</b>	<b>-77 799</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-934 192
Årets resultat före fondförändring	-77 799
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-273 000
Summa över/underskott	-1 284 991

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-1 284 991**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	736 818	716 459
Övriga rörelseintäkter	3	25 824	24 670
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>762 642</b>	<b>741 129</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5	-408 225	-428 135
Övriga kostnader	6	-95 562	-136 471
Personalkostnader	7	31 738	-31 738
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-168 702	-168 701
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-640 751</b>	<b>-765 045</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>121 891</b>	<b>-23 916</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 364	404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 054	-82 455
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-199 690</b>	<b>-82 051</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-77 799</b>	<b>-105 967</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-77 799</b>	<b>-105 967</b>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9,15	16 342 680	16 511 382
Summa materiella anläggningstillgångar		16 342 680	16 511 382
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		16 342 680	16 511 382
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		13 210	10 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	50 299	45 680
Summa kortfristiga fordringar		63 509	56 510
<b><i>Kassa och bank</i></b>	11	757 645	712 430
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		821 154	768 940
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		17 163 834	17 280 322

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 707 800	11 707 800
Underhållsfond		2 051 793	1 778 793
Summa bundet eget kapital		13 759 593	13 486 593
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 207 193	-828 225
Årets resultat		-77 799	-105 967
Summa fritt eget kapital		-1 284 992	-934 192
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 474 601</b>	<b>12 552 401</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	12,13	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	4 550 000	4 550 000
Leverantörsskulder		27 338	48 617
Skatteskulder		196	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	111 699	129 304
Summa kortfristiga skulder		4 689 233	4 727 921
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 163 834</b>	<b>17 280 322</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	121 891	-23 916
Avskrivningar	168 702	168 701
	<b>290 593</b>	<b>144 785</b>
Erhållen ränta	9 364	404
Erlagd ränta	-209 054	-82 455
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>90 903</b>	<b>62 734</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-7 000	154 406
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-38 688	-68 266
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>45 215</b>	<b>148 874</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 550 000	4 550 000
Amortering av låneskulder	-4 550 000	-4 550 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>45 215</b>	<b>148 874</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>712 430</b>	<b>563 556</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>757 645</b>	<b>712 430</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	20-100 år
-----------	-----------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	736 818	716 459
<b>Summa</b>	<b>736 818</b>	<b>716 459</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	23 220	23 220
Övriga intäkter	2 604	1 450
<b>Summa</b>	<b>25 824</b>	<b>24 670</b>

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	2 500
VA & sanitet, installationer	9 630	5 000
Hiss	-	2 308
<b>Summa</b>	<b>9 630</b>	<b>9 808</b>

**Not 5 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	23 835	22 785
Teknisk förvaltning	44 461	86 127
Besiktningkostnader	13 564	-
Bevakningskostnader	1 500	1 507
Snöröjning	-	788
Serviceavtal	39 338	37 487
Förbrukningsmaterial	375	438
El	42 685	45 813
Uppvärmning	98 284	96 132
Vatten och avlopp	41 808	36 036
Avfallshantering	21 766	24 466
Försäkringar	16 523	14 424
Systematiskt brandskyddsarbete	3 069	5 122
Kabel-TV	17 564	15 927
Bredband	32 512	30 088
Abonnemang porttelefon/hisstefon	1 311	1 187
<b>Summa</b>	<b>398 595</b>	<b>418 327</b>

**Not 6 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kostnader för transportmedel	-	2 038
Tele och post	1 123	1 219
Förvaltningskostnader	60 842	68 743
Revision	27 750	21 000
Bankkostnader	3 259	3 050
IT-tjänster	-	1 263
Övriga externa tjänster	2 588	37 900
Övriga externa kostnader	-	1 258
<b>Summa</b>	<b>95 562</b>	<b>136 471</b>

**Not 7 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har ej beviljats arvode under verksamhetsåret.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	-24 150	24 150
<b>Summa</b>	<b>-24 150</b>	<b>24 150</b>
Sociala avgifter	-7 588	7 588
<b>Summa</b>	<b>-31 738</b>	<b>31 738</b>

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	168 702	168 701
<b>Summa</b>	<b>168 702</b>	<b>168 701</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	14 446 025	14 446 025
-Mark	4 264 255	4 264 255
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>18 710 280</b>	<b>18 710 280</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 198 898	-2 030 197
	-2 198 898	-2 030 197
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-168 702	-168 701
	-168 702	-168 701
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 367 600</b>	<b>-2 198 898</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>16 342 680</b>	<b>16 511 382</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	12 078 425	12 247 127
Mark	4 264 255	4 264 255
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	24 000 000	24 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>24 000 000</b>	<b>24 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>15 400 000</i>	<i>15 400 000</i>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	50 299	45 680
<b>Summa</b>	<b>50 299</b>	<b>45 680</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	747 069	682 174
Transaktionskonto Swedbank	10 576	30 256
<b>Summa</b>	<b>757 645</b>	<b>712 430</b>

**Not 12 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 550 000	4 550 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 550 000</b>	<b>4 550 000</b>

**Not 13 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	4 550 000	4 550 000
<b>Summa</b>	<b>4 550 000</b>	<b>4 550 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	Lån löst	Lån löst	1 250 000	-	1 250 000	-
Swedbank	Lån löst	Lån löst	1 100 000	-	1 100 000	-
Swedbank	Lån löst	Lån löst	2 200 000	-	2 200 000	-
Swedbank*	4,99 %	2024-01-28	-	1 250 000	-	1 250 000
Swedbank*	5,01 %	2024-03-28	-	1 100 000	-	1 100 000
Swedbank*	5,17 %	2024-03-28	-	2 200 000	-	2 200 000
<b>Summa</b>			<b>4 550 000</b>	<b>4 550 000</b>	<b>4 550 000</b>	<b>4 550 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet har rörlig ränta som följer Stibor 3M.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	31 738
Upplupna räntekostnader	12 515	7 099
Förutbetalda intäkter	57 245	52 033
Upplupna revisionsarvoden	25 000	21 000
Upplupna driftskostnader	16 939	17 434
<b>Summa</b>	<b>111 699</b>	<b>129 304</b>

**Not 15 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	5 502 000	5 502 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 502 000</b>	<b>5 502 000</b>

**Underskrifter**

Helsingborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Olivia Hoppe  
Styrelseordförande

Mirjana Serbedzija

Philippe Rixman

Markus Törnblom

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Anders Johansson  
Auktoriserad revisor





**Brf Troedsgatan - Årsredovisning 2023**






Antal sidor: 15  
Verifikationsdatum: Maj 13 2024 11:16AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
663DF7F18A655  
MAJ 13 2024 11:16AM



Maj 10 2024 12:35PM	Robin Zecevic skickade dokumentet till deltagarna
Maj 12 2024 09:02PM	Olivia Hoppe granskade dokumentet:
Maj 12 2024 09:03PM	 Emma Olivia Hoppe signerade dokumentet
Maj 13 2024 09:20AM	Mirjana Serbedzija granskade dokumentet:
Maj 13 2024 10:53AM	 Mirjana Serbedzija signerade dokumentet
Maj 10 2024 01:13PM	Philippe Rixman granskade dokumentet:
Maj 10 2024 04:32PM	 Philippe Rixman signerade dokumentet
Maj 13 2024 07:55AM	Markus Törnblom granskade dokumentet:
Maj 13 2024 07:57AM	 Tor Markus Gunnar Törnblom signerade dokumentet
Maj 13 2024 11:13AM	Anders Johansson granskade dokumentet:
Maj 13 2024 11:16AM	 ANDERS JOHANSSON signerade dokumentet
Maj 13 2024 11:16AM	Dokumentet har signerats



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Troedsgatan  
Org. nr 769612-7294

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Troedsgatan för år 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

# mazars

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Troedsgatan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Troedsgatan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### Revisorans ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Anders Johansson  
Auktoriserad revisor


**Revisionsberättelse Brf Troedsgatan 2023 (1)**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 13 2024 11:16AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
6641D2DB34292  
MAJ 13 2024 11:16AM

**Registrerade händelser**

Maj 13 2024 10:44AM	Robin Zecevic skickade dokumentet till deltagarna
Maj 13 2024 11:14AM	Anders lohansson granskade dokumentet:
Maj 13 2024 11:16AM	 ANDERS JOHANSSON signerade dokumentet
Maj 13 2024 11:16AM	Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

