

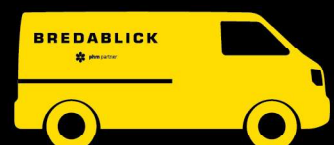
Bostadsrättsföreningen Troedsgatan

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Troedsgatan

Org.nr: 769612-7294

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Troedsgatan, 769612-7294, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Olivia Hoppe
Ledamot	Mirjana Serbedzija
Ledamot	Philippe Rixman
Ledamot	Markus Törnblom
Suppleant	Ingemar Daun
Ledamot	Mikaela Ragnwald
Suppleant	Elisabeth Andersson

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
avgått under året
2025
2025
2026
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders Johansson
	Forvis Mazars AB
Revisorssuppleant	Andreas Brodström
	Forvis Mazars AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Susand Daun och 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 Helsingborg kommun. Byggnaden har 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
- varav bostadsrättsarea:	1 004	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-03-18.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

ALT

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

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



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 307 276 kr och planerat underhåll för 284 476 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-06-27 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 279 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 278 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

År

Målning och byte av fönster

2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-06-09. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 0 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 17 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 19 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.

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna den 1 april 2025 med 4 %.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	772	763	741	725
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 710	- 78	- 106	- 69
Förändring av underhållsfond	-5	273	280	49
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	-535	-182	-217	51
Sparande kr/kvm	-255	91	62	99
Soliditet, (%)	71	73	73	73
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	764	757	737	700
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	100	100	97
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	741	734	714	700
Driftkostnad kr/kvm	413	397	417	352
Energikostnad kr/kvm	197	182	177	176
Ränta kr/kvm	2 201	208	82	56
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	278	272	279	49
Skuldsättning 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, (%)	4.85	4.59	1.81	1.24

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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 räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften den 1 april 2025. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 707 800	2 051 793	- 1 207 192	- 77 799
Disposition enligt föreningsstämma			-77 799	77 799
Avsättning till underhållsfond		279 000	-279 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-284 476	284 476	
Årets resultat				- 709 565
Vid årets slut	11 707 800	2 046 317	- 1 279 515	- 709 565

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 284 991
Årets resultat före fondändring	- 709 565
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 279 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	284 476
Summa över/underskott	- 1 989 080

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 989 080
Totalt	- 1 989 080

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

743 964

736 818

Övriga rörelseintäkter

3

27 757

25 824

Summa rörelseintäkter

771 721

762 642

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 006 324

-408 225

Övriga kostnader

5

-94 526

-95 562

Personalkostnader

6

0

31 738

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-168 650

-168 702

Summa rörelsekostnader

-1 269 500

-640 751

RÖRELSERESULTAT

-497 779

121 891

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 857

9 364

Räntekostnader och liknande resultatposter

-220 643

-209 054

Summa finansiella poster

-211 786

-199 690

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-709 565

-77 799

RESULTAT FÖRE SKATT

-709 565

-77 799

ÅRETS RESULTAT

-709 565

-77 799



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	16 174 030	16 342 680
Summa materiella anläggningstillgångar		16 174 030	16 342 680
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 174 030	16 342 680
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 466	13 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	66 491	50 299
Summa kortfristiga fordringar		81 957	63 509
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	217 693	757 645
Summa kassa och bank		217 693	757 645
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		299 650	821 154
SUMMA TILLGÅNGAR		16 473 680	17 163 834



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 707 800	11 707 800
Underhållsfond		2 046 317	2 051 793
Summa bundet eget kapital		13 754 117	13 759 593
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 279 515	-1 207 193
Årets resultat		-709 565	-77 799
Summa fritt eget kapital		-1 989 080	-1 284 992
SUMMA EGET KAPITAL		11 765 037	12 474 601
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	4 550 000	4 550 000
Leverantörsskulder		42 650	27 338
Skatteskulder		811	196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	115 182	111 699
Summa kortfristiga skulder		4 708 643	4 689 233
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 708 643	4 689 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 473 680	17 163 834



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Röreleresultat	-497 779	121 891
Avskrivningar	168 650	168 702
Summa	-329 129	290 593
Erhållen ränta	8 857	9 364
Erlagd ränta	-220 643	-209 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-540 915	90 903
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-18 447	-7 000
Ökning av rörelseskulder	19 410	-38 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-539 952	45 215
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	0
Amortering av låneskulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-539 952	45 215
Likvida medel vid årets början	757 645	712 430
Likvida medel vid årets slut	217 693	757 645



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	20-100

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	743 964	736 818
Totalt årsavgifter och hyror	743 964	736 818

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgifter	2 866	0
Övriga intäkter	1 671	2 604
Kommunikation	23 220	23 220
Totalt övriga rörelseintäkter	27 757	25 824

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 1 671 kr i form av pantsättningsavgifter.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Bevakningskostnader
Bredband
Kabel-TV
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2024	2023
41 403	42 685
104 978	98 284
51 364	41 808
17 779	21 766
46 559	44 461
44 959	39 338
2 263	13 564
625	3 069
3 469	1 500
33 560	32 512
18 482	17 564
1 312	1 312
16 996	16 523
6 373	375
24 450	23 835
414 571	398 595
86 755	0
11 343	0
206 928	0
2 250	9 630
307 276	9 630
78 226	0
206 250	0
284 476	0
1 006 323	408 225

Reparationer

Huskropp
Hiss
Vattenskador
VA & sanitet, installationer

Planerat underhåll

Huskropp, fönster
Övrigt, gemensamma utrymmen

Totalt fastighetskostnader

Not 5. Övriga kostnader

Kostnader för transportmedel
Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Bankkostnader
Övriga externa tjänster

Totalt övriga kostnader

2024	2023
2 138	0
59 392	60 842
23 650	27 750
843	1 123
3 329	3 259
5 174	2 587
94 526	95 562

Not 6. Personalkostnader

Övriga personalkostnader

Sociala avgifter

Styrelsen

Styrelsearvode

Totalt personalkostnader

2023 avser bortbokning för arvode som inte skulle tas ut.

2024	2023
0	-7 588
0	-24 150
0	-31 738



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

2024
168 650

2023
168 702

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

168 650

168 702

Not 8. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

14 446 025

14 446 025

Mark

4 264 255

4 264 255

Utgående anskaffningsvärden

18 710 280

18 710 280

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 2 367 600

- 2 198 898

Årets avskrivning på byggnader

- 168 650

- 168 702

Utgående avskrivningar

-2 536 250

-2 367 600

Utgående redovisat värde

16 174 030

16 342 680

Varav

Byggnader

11 909 775

12 078 425

Mark

4 264 255

4 264 255

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

15 400 000

15 400 000

Taxeringsvärde mark

8 600 000

8 600 000

24 000 000

24 000 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

24 000 000

24 000 000

24 000 000

24 000 000

Not 9. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

5 502 000

5 502 000

Summa:

5 502 000

5 502 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Förutbetalda kostnader

66 491

50 299

Summa

66 491

50 299

Not 11. Kassa och bank

2024-12-31

2023-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken

217 556

747 069

Transaktionskonto Swedbank

137

10 576

Summa

217 693

757 645

Not 12. Förfall fastighetslån

2024-12-31

2023-12-31

Förfaller inom ett år från balansdagen

4 550 000

4 550 000

Förfaller 2-5 år från balansdagen

0

0

Förfaller senare än fem år från balansdagen

0

0

Summa

4 550 000

4 550 000



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
*Fastighetslån Swedbank	2025-04-28	3,81 %	1 250 000	1 250 000
*Fastighetslån Swedbank	2025-03-28	3,53 %	1 100 000	1 100 000
*Fastighetslån Swedbank	2025-03-28	3,69 %	2 200 000	2 200 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 550 000	4 550 000

*Lånet har rörlig ränta som följer Stibor 3M.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	9 466	12 515
Förutbetalda intäkter	56 022	57 245
Upplupna revisionsarvoden	24 900	25 000
Upplupna kostnader	24 794	16 939
Summa	115 182	111 699



Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Olivia Hoppe
Ordförande

Philippe Rixman
Ledamot

Markus Törnblom
Ledamot

Mikaela Ragnwald
Ledamot

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

Anders Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Troedsgatan
Org. nr 769612-7294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Troedsgatan för år 2024.

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 2024-12-31 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 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

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 på 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 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 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 Troedsgatan för år 2024 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 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Helsingborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Anders Johansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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 avskrivning 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

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 en föreningsstämma 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 ianspråk tas 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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

