



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Troed

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 3
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna 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.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-17 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Borret 19	2006	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006

Värdeåret är 2016

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 415 kvm. Byggnadernas totalyta är 3255 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Alexander Aranyos	Ordförande
Anna Maria Birgitta Falkenborn	Kassör
Maria Cecilia Bang Christensen	Sekreterare
Robin Carlsson	Vice ordförande
Gunnel Nordin	Suppleant
Linnéa Sandström	Suppleant

### Valberedning

Thomas Nilsson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Afrodita Cristea	Revisor	Borevision
Alexandra Ong	Revisorssuppleant	Borevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040.

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Borret, med en andel på 29.03%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor såsom innergård, garage, tvätt och torkrum, soprum samt övernattningslägenhet. I kostnader som samfälligheten debiterar ut till Brf Troed ingår kostnad för fjärrvärme enligt andelstal. Kostnaden för vatten debiteras ut separat efter förbrukning. I sammanställningen över föreningens energikostnad ingår inte fjärrvärme varför detta nyckeltal blir missvisande.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Övriga uppgifter

Nya elektroniska informationsskärmar har installerats i båda entréerna och Brf Troeds hemsida har byggts om och moderniserats. Under året har föreningen köpt in filter till samtliga lägenheters luftintag. Hissen i 3:an har reparerats efter ett större haveri.

Samfälligheten Borret har bytt förvaltare till Anderssons fastighetsförvaltning och diskussioner pågår i Samfälligheten om större förändring av innergårdens miljö och belysning. Under 2024 kommer frågan om ladd stolpar att aktualiseras och beslut fattas.

Underhållsplan som sträcker sig från år 2011 till år 2040. Underhållsplanen är under bearbetning och kommer att uppdateras under 2024.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 45 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 015 499	2 002 705	2 002 824	1 994 024
Resultat efter fin. poster	163 238	281 024	313 694	291 346
Soliditet (%)	70	69	69	68
Yttre fond	2 897 084	2 598 334	2 346 379	2 041 379
Taxeringsvärde	82 051 000	82 051 000	66 238 000	66 238 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	724	724	724	724

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 377	8 591	8 806	9 020
Skuldsättning per kvm	6 215	6 374	6 533	6 692
Sparande per kvm	166	213	237	214
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	31	18	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	22	23	22
Energikostnad per kvm	51	53	41	42
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,82	0,82	-	-
Räntekänslighet	11,57	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	27 705 795	-	-	27 705 795
Upplåtelseavgifter	16 643 377	-	-	16 643 377
Fond, yttre underhåll	2 598 334	-31 250	330 000	2 897 084
Balanserat resultat	313 143	312 274	-330 000	295 417
Årets resultat	281 024	-281 024	163 238	163 238
<b>Eget kapital</b>	<b>47 541 673</b>	<b>0</b>	<b>163 238</b>	<b>47 704 911</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	625 417
Årets resultat	163 238
Reservering till fond för yttre underhåll	-330 000
<b>Totalt</b>	<b>458 655</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	80 553
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>539 208</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 990 831	2 002 705
Övriga rörelseintäkter	3	28 418	680
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 019 249</b>	<b>2 003 385</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 140 722	-1 026 740
Övriga externa kostnader	9	-120 089	-83 962
Personalkostnader	10	-65 710	-63 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-378 144	-379 598
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 704 665</b>	<b>-1 553 889</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>314 584</b>	<b>449 496</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 823	3 939
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-168 169	-172 411
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-151 346</b>	<b>-168 472</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>163 238</b>	<b>281 024</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>163 238</b>	<b>281 024</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	66 716 980	67 082 248
Markanläggningar	13	153 512	160 820
Maskiner och inventarier	14	33 415	38 983
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>66 903 906</b>	<b>67 282 050</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>66 903 906</b>	<b>67 282 050</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	800
Övriga fordringar	15	1 294 866	1 287 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	113 401	9 161
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 408 267</b>	<b>1 297 025</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 408 267</b>	<b>1 297 025</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 312 174</b>	<b>68 579 076</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 349 172	44 349 172
Fond för yttre underhåll		2 897 084	2 598 334
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 246 256</b>	<b>46 947 506</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		295 417	313 143
Årets resultat		163 238	281 024
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>458 654</b>	<b>594 167</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>47 704 910</b>	<b>47 541 673</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 17, 19	9 467 100	20 231 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 467 100</b>	<b>20 231 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		10 764 000	517 200
Leverantörsskulder		131 946	67 908
Skatteskulder		9 442	6 417
Övriga kortfristiga skulder		30 710	28 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	204 065	186 189
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 140 163</b>	<b>806 303</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 312 174</b>	<b>68 579 076</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>314 584</b>	<b>449 496</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	378 144	379 598
Erhållen ränta	16 823	3 939
Erlagd ränta	-168 678	-172 922
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>540 873</b>	<b>660 111</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-72 811	-54 718
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	87 569	-17 428
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>555 631</b>	<b>587 965</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-517 200	-517 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-517 200</b>	<b>-517 200</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>38 431</b>	<b>70 765</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 223 077</b>	<b>1 152 312</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 261 508</b>	<b>1 223 077</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	4 %
Byggnad	0,83 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

#### Uppllysning om årsavgifter

I föreningens avgifter ingår förutom underhåll och drift av fastigheten, räntor och amortering av föreningens lån, även kostnader för uppvärmning, vattenförbrukning samt bredband och tv.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 748 424	1 748 424
Hysesintäkter garage	239 520	248 000
Parkering	120	0
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	525	6 279
Överlåtelseavgift	1 313	0
Medlemsavgift	869	0
Öres- och kronutjämning	0	2
<b>Summa</b>	<b>1 990 831</b>	<b>2 002 705</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	24 668	0
Övriga intäkter	0	680
Återbäring försäkringsbolag	3 750	0
<b>Summa</b>	<b>28 418</b>	<b>680</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	63 206	60 008
Hissbesiktning	4 244	3 931
Serviceavtal	36 812	33 634
Förbrukningsmaterial	450	444
<b>Summa</b>	<b>104 712</b>	<b>98 017</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	7 200
Dörrar och lås/porttele	711	0
VVS	11 112	9 565
Ventilation	25 417	0
Hissar	6 315	13 686
<b>Summa</b>	<b>43 555</b>	<b>30 451</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	31 250
Hiss	80 553	0
<b>Summa</b>	<b>80 553</b>	<b>31 250</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	63 917	101 669
Vatten	103 243	70 005
<b>Summa</b>	<b>167 160</b>	<b>171 674</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	28 932	27 590
Självrisk	14 974	0
Kabel-TV	148 475	145 685
Bredband	28 988	500
Samfällighetsavgifter	453 604	453 974
Fastighetsskatt	69 769	67 599
<b>Summa</b>	<b>744 742</b>	<b>695 348</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	657	1 251
Tele- och datakommunikation	14 880	1 520
Inkassokostnader	0	512
Revisionsarvoden extern revisor	13 875	10 375
Styrelseomkostnader	0	13 724
Fritids och trivselkostnader	424	475
Föreningskostnader	22 990	1 293
Förvaltningsarvode enl avtal	43 056	42 580
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	6 643	12 232
<b>Summa</b>	<b>105 151</b>	<b>83 962</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	15 710	13 589
<b>Summa</b>	<b>65 710</b>	<b>63 589</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	168 169	172 411
<b>Summa</b>	<b>168 169</b>	<b>172 411</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	71 369 000	71 369 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>71 369 000</b>	<b>71 369 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 286 752	-3 920 033
Årets avskrivning	-365 268	-366 719
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 652 020</b>	<b>-4 286 752</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>66 716 980</b>	<b>67 082 248</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 361 000</i>	<i>27 361 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	61 051 000	61 051 000
Taxeringsvärde mark	21 000 000	21 000 000
<b>Summa</b>	<b>82 051 000</b>	<b>82 051 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	182 749	182 749
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>182 749</b>	<b>182 749</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-21 930	-14 620
Årets avskrivning	-7 308	-7 310
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-29 238</b>	<b>-21 930</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>153 512</b>	<b>160 820</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	55 690	55 690
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>55 690</b>	<b>55 690</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-16 707	-11 138
Avskrivningar	-5 568	-5 569
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-22 275</b>	<b>-16 707</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>33 415</b>	<b>38 983</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	33 358	7 505
Klientmedel	0	368 021
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	56 482
Transaktionskonto	331 960	0
Borgo räntekonto	929 549	855 056
<b>Summa</b>	<b>1 294 866</b>	<b>1 287 064</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	113 401	9 161
<b>Summa</b>	<b>113 401</b>	<b>9 161</b>

<b>NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2024-12-01	0,75 %	5 382 000	5 520 000
Handelsbanken	2026-01-30	0,81 %	9 467 100	9 708 300
Handelsbanken	2024-12-01	0,91 %	5 382 000	5 520 000
<b>Summa</b>			<b>20 231 100</b>	<b>20 748 300</b>
Varav kortfristig del			10 764 000	517 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 645 100 kr.

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



### NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	19 978	20 487
Uppl kostn vatten	18 385	0
Förutbet hyror/avgifter	165 702	165 702
<b>Summa</b>	<b>204 065</b>	<b>186 189</b>

### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 120 000	27 120 000

### NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Då ca hälften av föreningens lån kommer att skrivas om under hösten 2024 samt att större utgifter förväntas från Samfälligheten och allmänt dyrare omkostnader kommer avgiftshöjning att ske med 5% från den 1 april 2024.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborg

---

Alexander Aranyos  
Ordförande

---

Anna Maria Birgitta Falkenborn  
Kassör

---

Maria Cecilia Bang Christensen  
Sekreterare

---

Robin Carlsson  
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Borevision  
Afrodita Cristea  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.03.2024 09:42

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 20.03.2024 21:39

DOCUMENT ID:

BkQEftauA6

ENVELOPE ID:

SJe4FYa\_0a-BkQEftauA6

DOCUMENT NAME:

Brf Troed, 769611-5471 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Thomas Alexander Robin Aranyos Aranyos89@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2024 21:55 20.03.2024 21:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/10/06) IP: 83.249.130.93
2. ROBIN CARLSSON Carlsson.robin4@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 00:07 21.03.2024 00:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/01/22) IP: 83.249.132.57
3. Anna Maria Birgitta Falkenborn anna.falkenborn@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 07:03 21.03.2024 07:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/07/04) IP: 188.148.115.73
4. Maria Cecilia Bang Christensen mariabangchristensen@hotmail.com	Signed Authenticated	23.03.2024 08:12 23.03.2024 08:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/07/01) IP: 83.248.15.48
5. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	Signed Authenticated	23.03.2024 09:42 23.03.2024 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09) IP: 20.71.225.201

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Troed, org.nr. 769611-5471

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Troed för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Troed för räkenskapsåret 2023 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.03.2024 09:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 20.03.2024 21:39

DOCUMENT ID:

Hy-NKF6dCT

ENVELOPE ID:

HyEYFp\_A6-Hy-NKF6dCT

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Troed.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRISTEA	Signed	23.03.2024 09:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09)
afrodita.cristea@borevision.se	Authenticated	23.03.2024 09:41	Low	IP: 20.71.225.201

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed