

ÅRSREDOVISNING

2021

Bostadsrättsföreningen

Trossen

769613-6691



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

DAGORDNING

Enligt stadgarna §15

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning 2020
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trossen (BRF Trossen) får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta den gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen. Föreningsstämman är föreningens högsta styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Du har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för bärande konstruktionen, VA-ledningar samt ventilations- och värme-system och på dessa delar får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2–9	Förvaltningsberättelse
s. 10	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 11	Resultaträkning
s. 12-13	Balansräkning
s. 14-15	Noter
s. 16	Styrelsens underskrifter
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för nästkommande räkenskapsår

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt BRF Trossen med ekonomisk/administrativ förvaltning samt rådgivning och har varit behjälpliga med upprättandet av årsredovisningen.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. §1 från Brf Trossens stadgar.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-11

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-03-13

Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-28

Senaste registreringsbevis utfärdades av Bolagsverket 2021-04-30

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Karlsson, ordf.	2022
Per Garhammar	2023
Thord Ljunggren	2022
Ing-Marie Lejdel	2022
Lars Olofsson	2023
Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Jonsson	2022
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson, Ekonomitjänst B Danielson AB	2022
Revisorssuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars-Evert Rosenlund	2022
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Annér	2022
Kåre Höjjer	2022
Marianne Olseryd Engqvist	2022

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.



VERKSAMHETEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Senaste ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-04-26. Pga. den pågående pandemin genomfördes stämman via sk. poströstning. Antalet röstberättigade medlemmar som deltog vid stämman var 29 varav 5 digitalt och 24 genom poströst. På stämman fattades inga beslut utöver de stadgeenliga.

Föreningen har under verksamhetsåret:

- Startat en utredning om elbilsladdning, individuell mätning med gemensamt elabonnemang samt eventuell investering i solcellsanläggning. Delbeslut väntas kunna tas vid årsstämman.
- Genomfört spindelsanering tillsammans med Trossen 1 på fastighetens östra sidor. Spindelsanering kommer fortsättningsvis utföras vartannat år.
- Haft en omfattande informationsinsats om fastigheten och lägenheterna för alla medlemmar. Aktiviteten syftade till att öka säkerhet och trygghet samt att tillsammans och långsiktigt hålla fastigheten i så gott skick som möjligt.
- Omsatt ett av de fyra lånen till 0,97% ränta för 4 år framöver. Låneomsättningen ger oss 45 000 kr i årligt budgettillskott, vilket täcker förväntade allmänna prishöjningar.
- Tecknat nytt femårigt avtal med Affärsverken i Karlskrona om elleverans med fast elpris inkluderande fast elområdesavgift.
- Förlängt avtalet med ALT Hisservice. Rutinerna för återkoppling av serviceinsatser och rutinerna för felanmälan har justerats för att minimera kostnader.
- Fortsatt med den rättsliga prövningen avseende ersättningskraven för fasadfogsbytet 2020. Ärendet avgörs nu i Tingsrätten. Uppgörelse i tvisten förväntas nås under året.

De årliga städdagarna på vår och höst genomfördes som planerat men fick som förra året utföras individuellt av resp. medlemmar.

Under en fantastiskt fin hösteftermiddag genomfördes ett välbesökt och uppskattat trädgårdsarrangemang med lättare förtäring.

Stort tack till alla medlemmar för utmärkta insatser samt god trivsel och sammanhållning.



FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Kalmar Trossen 2 i Kalmar kommun, med adress Bredbandet 12-18, 392 51 Kalmar. Byggnaden uppfördes 2007.

LÄGENHETSFÖRDELNING

2 rok	1 st
3 rok	29 st
4 rok	4 st
<u>5 rok</u>	<u>3 st</u>
Totalt:	37 st

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar var vid årsskiftet 2021/2022 60 st.

Föreningen har 37 garageplatser. Varje lägenhet har en obligatorisk garageplats i det gemensamma garaget. Kostnaden för garageplatsen ingår i månadsavgiften för resp. lägenhet. Föreningen har inga lokaler.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2021 två överlåtelse av bostadsrätt skett. 2020 gjordes fyra överlåtelse.

ÖVRIGT OM FASTIGHETEN

Total tomtarea	1 555 kvm
Total BOA (bostadsarea)	3 410 kvm

TAXERINGSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	71 000 000 kr
Varav markvärde	25 000 000 kr
Varav värde, bostäder	46 000 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsavgift, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1459 kr/lgh för 2021.

FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Försäkring mot skadedjur och ohyra ingår. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i försäkringen. Detta innebär att alla lägenheter har en tilläggsförsäkring vilken täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning
Teknisk förvaltning (felanmälan, jour, mm)	Styrelsen/LR Installation
Gemensamhetsanläggningar	CA Fastigheter/BRF Slipen
Trappstädning	Sembush
Hisservice	ALT Hiss
Värme- och ventilationssystem, lgh	Assemblin
El-, ventilation- och värmecentral	LR Installation
Fjärrvärme- och elleverans	Kalmar Energi/Affärsv. Karlskrona
Vatten och avlopp	Kalmar vatten
Avfall och återvinning	Kretslopp Sydost
TV och bredband	Telenor

Ovanstående leverantörer är ett urval. Flera leverantörer har anlåtats under året.

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Enligt stämmobeslut har styrelsen ett (1) prisbasbelopp att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Föreningen arbetar med det långsiktiga underhållet utifrån en årlig fastighetsöversyn. Översynen bildar underlag till fastighetens underhållsplan som revideras årligen i samband med budgetarbetet och används för att planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte standardförbättringar.

LAGSTADGADE ÅTGÄRDER

Senast godkända OVK	2018
Energideklaration	2019
Brandskyddsöversyn	2020

HISTORIK

Spindelsanering	2021
Byte fasadfogar	2020
Upprustning utemiljö	2019
Rensning frånluftskanaler	2018
Utbyte brandvarnare	2018



KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	104 932 kr
----------------------	------------

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll	0 kr
--------------------	------

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett gott räkenskapsår som slutar med en vinst på 117 812 kr. Föreningen har en god likviditet. Vid årsskiftet fanns ca 1 688 000 kr på bankkontot. Reserverat i underhållsfonden finns vid årsskiftet ca 1 704 000 kr. Föreningen har gjort avskrivningar om 675 000 kr och satt av 100 000 kr till yttre fond.

BUDGET

I budget för 2022 finns ingen avgiftsförändring. Intäkterna under verksamhetsåret beräknas ge full kostnadstäckning. Budgeten för 2022 innehåller avsättning till yttre fond om 100 000 kr samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 675 000 kr. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

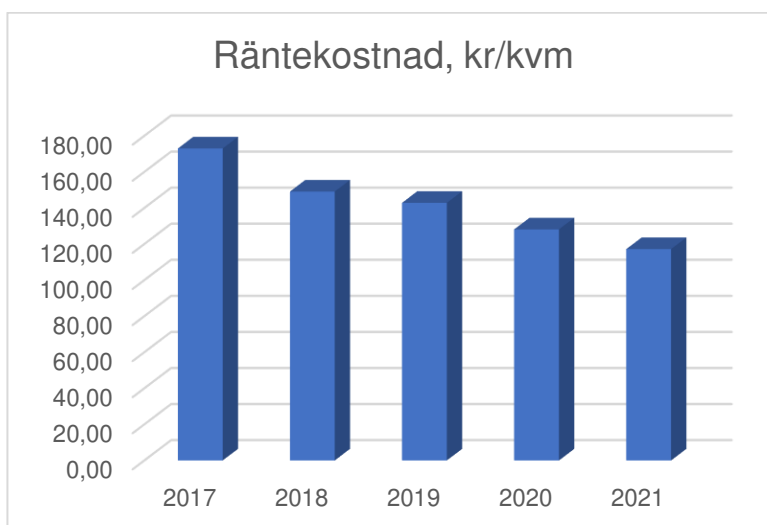
BELÅNING

Föreningens lån har amorterats med 700 000 kr. Under året har ett (1) av föreningens lån omsatts. Räntesatsen för det omsatta lånet är 0,97% för de närmaste fyra åren.

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2022-12-01	2,46%	8 750 000 kr	0
Stadshypotek	2023-09-01	0,83%	3 300 000 kr	400 000
Stadshypotek	2024-09-30	1,19%	5 000 000 kr	0
Stadshypotek	2025-06-01	0,97%	7 710 568 kr	300 000
			24 760 568 kr	700 000

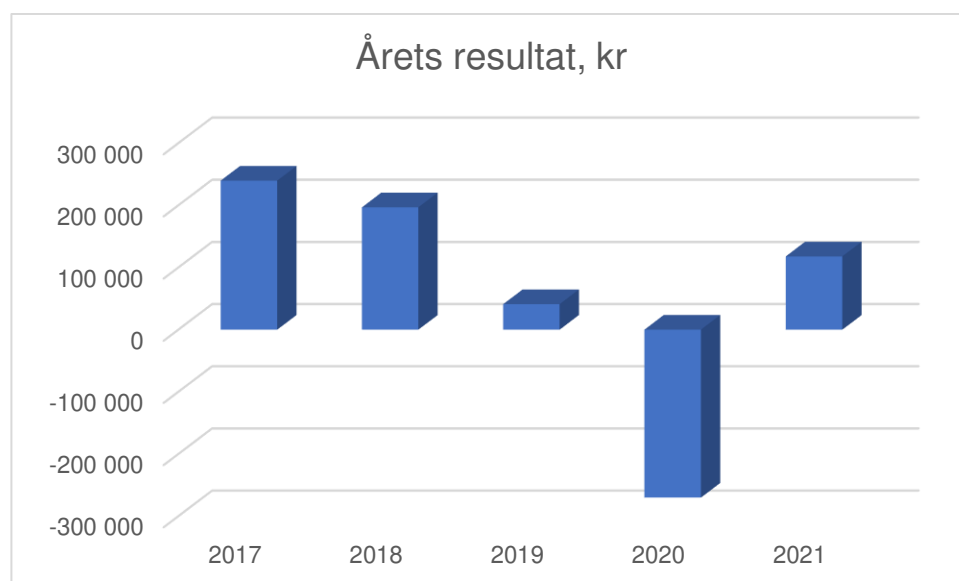
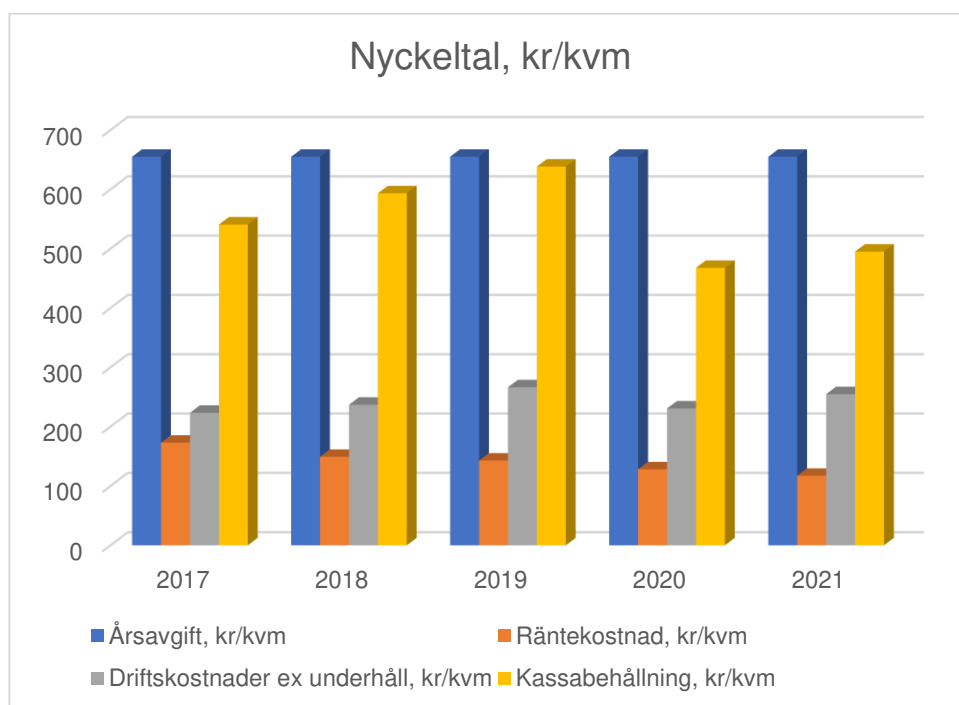
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	15 310 568 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	9 450 000 kr

Räntekostnaden för kommande räkenskapsår beräknas bli	376 933 kr
Genomsnittlig ränta vid årets utgång	1,36%



NYCKELTAL

RESULTAT	2017	2018	2019	2020	2021
Årsavgift, kr/kvm	655	655	655	655	655
Räntekostnad, kr/kvm	173,00	149,11	142,82	128,10	117,19
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	223,34	236,89	266,36	230,69	254,75
Belåning, kr/kvm	8 082	7 877	7 672	7 466	7 261
Kassabehållning, kr/kvm	541	593	638	468	495
Årets resultat, kr	239 666	196 756	40 987	-270 032	117 812



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2017	2018	2019	2020	2021
Nettoomsättning	2 369 389	2 370 065	2 370 455	2 388 282	2 370 029
Årsavgift, kr/kvm	655	655	655	655	655
Uppvärmning, kr/kvm	72,55	74,75	72,28	71,37	82,84
Elförbrukning, kr/kvm	10,55	15,62	15,86	12,63	17,50
Vatten, kr/kvm	26,53	23,53	22,80	24,44	27,13
Sophantering, kr/kvm	24,08	25,47	25,95	25,39	24,93
Räntekostnad, kr/kvm	173,00	149,11	142,82	128,10	117,19
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	223,34	236,89	266,36	230,69	254,75
Taxeringsvärde, kr/kvm	17 537	17 537	20 821	20 821	20 821
Behållning yttre fond, kr/kvm	510	569	585	592	500
Avskrivning, kr/kvm	196	196	196	196	198
Årets resultat, kr	239 666	196 756	40 987	-270 032	117 812
Total låneskuld, kr	27 560 568	26 860 568	26 160 568	25 460 568	24 760 568
Belåning, kr/kvm	8 082	7 877	7 672	7 466	7 261
Kassabehållning, kr/kvm	541	593	638	468	495
Balansomslutning, kr	100 602 678	100 112 304	99 596 032	98 493 647	97 912 336
Soliditet, %	72%	73%	73%	74%	74%

Nettoomsättning: Föreningens samlade intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm.

Soliditet: Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	70 700 000	2 018 927	259 520	-270 032
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-414 875	414 875	
Balanseras i ny räkning			-270 032	270 032
Årets resultat				117 812
Belopp vid årets utgång	70 700 000	1 704 052	304 363	117 812

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	304 363 kr
Årets resultat	117 812 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-100 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
SUMMA	322 175 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	322 175 kr
-------------------------	------------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag och föreningar (K2)

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	1	2 370 029	2 388 282
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 370 029	2 388 282
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-868 692	-786 653
Planerat underhåll		0	-414 875
Löpande reparationer		-104 933	-70 075
Övriga kostnader	3	-65 366	-128 627
Personalkostnader	4	-85 727	-100 057
Fastighetsavgift/skatt		-52 873	-50 949
Avskrivningar	5	-675 000	-670 000
Summa rörelsekostnader		-1 852 591	-2 221 236
Rörelseresultat		517 438	167 046
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 626	-437 078
Summa finansiella poster		-399 626	-437 078
Resultat efter finansiella poster		117 812	-270 032
Resultat före skatt		117 812	-270 032
Årets resultat		117 812	-270 032

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		96 049 778	96 719 778
Fasadfogar		145 000	150 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		96 194 778	96 869 778
Summa anläggningstillgångar		96 194 778	96 869 778
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		656	844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 661	28 350
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		29 317	29 194
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 688 241	1 594 675
<i>Summa kassa och bank</i>		1 688 241	1 594 675
Summa omsättningstillgångar		1 717 558	1 623 869
SUMMA TILLGÅNGAR		97 912 336	98 493 647

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	70 700 000	70 700 000
Fond för yttre underhåll	1 704 052	2 018 927
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>72 404 052</i>	<i>72 718 927</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	304 363	259 520
Årets resultat	117 812	-270 032
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>422 175</i>	<i>-10 512</i>
Summa eget kapital	72 826 227	72 708 415
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 310 568	25 460 568
Summa långfristiga skulder	15 310 568	25 460 568
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	69 908	75 712
Förskottsbetalda avgifter	200 277	195 387
Skatteskulder	-27 887	-26 203
Övriga skulder kreditinstitut	9 450 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 243	79 768
Summa kortfristiga skulder	9 775 541	324 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	97 912 336	98 493 647

NOTER

Not 1	Årsavgifter	2021	2020
	Årsavgifter	2 233 549	2 233 549
	Bredband, telefoni och TV	111 000	111 000
	Sophantering	25 384	26 137
	Öres och kronutjämning	96	97
	Påminnelseavgifter	0	200
	CA fakturerade kostnader	0	17 299
	Summa	2 370 029	2 388 282

Not 2	Driftskostnader	2021	2020
	Snöröjning	-2 851	0
	Trappstädning	-47 033	-38 328
	Hissbesiktning	-5 838	-5 771
	Hissar	-15 394	-34 660
	Gemensamhetsanläggning garage	-11 020	0
	Fastighetsel	-59 682	-43 078
	Fjärrvärme	-282 497	-243 382
	Vatten och avlopp	-92 525	-83 349
	Sophantering	-85 010	-86 580
	Fastighetsförsäkring	-42 607	-36 701
	Kabel TV, Bredband och Telefoni	-113 490	-113 400
	Förvaltning	-40 008	-40 008
	Möteskostnader	-1 756	-1 456
	Serviceavtal ventilation	-57 154	-57 154
	Sotning	0	-2 786
	Trädgård	-3 627	0
	Spindelsanering	-8 200	0
	Summa	-868 692	-786 653

Not 3	Övriga kostnader	2021	2020
	Övriga fastighetskostnader	-5 993	-48 662
	Förbrukningsmaterial	-2 944	-7 483
	Kontorsmateriel	-1 254	-629
	Hisslarm	-3 023	-3 001
	Porttelefon	-1 184	-1 184
	Porto	-360	-285
	Bolagsverket	-700	-1 000
	Kopieringskostnader	-1 790	-2 608
	Bankkostnader	-2 204	-2 135
	Lämnade bidrag och gåvor	-971	0
	Kreditupplysning	-525	-1 575
	Konsultarvoden	-42 960	-59 824
	Skattefria bilersättningar	-1 458	-241
	Summa	-65 366	-128 627

Not 4	Löner och andra ersättningar	2021	2020
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	-53 298	-53 400
	Löner	-24 200	-37 100
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>-77 498</i>	<i>-90 500</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-8 229	-9 557
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>-85 727</i>	<i>-100 057</i>

Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2021	2020
	Anskaffningsvärde Byggnader	84 173 264	84 173 264
	Ackumulerade avskrivningar	-6 445 000	-5 775 000
	Årets avskrivning	-670 000	-670 000
	Mark	18 991 514	18 991 514
	Fasadfogar	150 000	150 000
	Årets avskrivningar	-5 000	0
	Summa	96 194 778	96 869 778

Not 6	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 900 000	32 900 000
	Summa ställda säkerheter	32 900 000	32 900 000

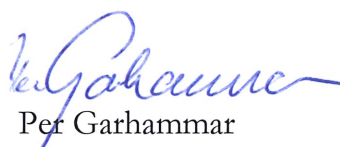
UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF TROSSEN

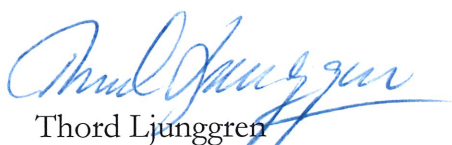
Kalmar 2022- 03-16



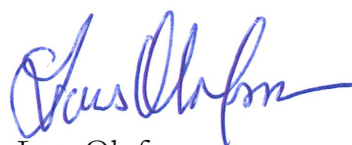
Roland Karlsson
Ordförande



Per Garhammar



Thord Ljunggren



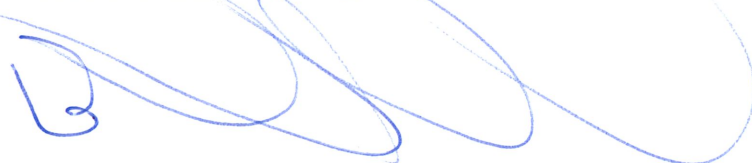
Lars Olofsson

Ing-Marie Lejdel



MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2022- 03-22



Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trossen 769613-6691.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Trossen för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

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

Revisorernas ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalande:

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Trossen för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.



Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor



Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2022 1/1-31/12	2021 1/1-31/12	2020 1/1-31/12	2020 1/1-31/12	2019 1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020	Årsavgifter	2 233 000	2 233 000	2 233 646	2 233 000	2 233 550
3219	Bredband, telefoni & TV	111 000	111 000	111 000	111 000	110 995
3590	Sophantering	25 000	26 000	26 137	26 000	25 612
3591	CA fakturerade kostnader	0	0	17 299	0	0
8310	Ränteintäkter	0	0	0	0	0
3540	Påminnelseavgifter	0	0	200	0	298
Summa intäkter		2 369 000	2 370 000	2 388 282	2 370 000	2 370 455

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK	0	30 000	0	0	0
4143	Energideklaration	0	0	0	0	0
4142	Hiss besiktning	6 000	6 000	5 771	5 000	4 738
Summa obligatoriska besiktningar		6 000	36 000	5 771	5 000	4 738
4301	Löpande reparationer	100 000	60 000	70 075	60 000	42 883
4501	Planerat underhåll	0	0	414 875	0	75 063
Summa underhåll och reparation		100 000	60 000	484 950	60 000	117 946
4120	Trappstädning	48 000	35 000	38 328	30 000	33 847
4130	Sotning	0	0	2 786	0	0
4781	Förvaltning	40 000	40 000	40 008	40 000	40 008
5164	Snöröjning	5 000	5 000	0	5 000	1 279
	Spindelsanering	0	35 000	0	0	0
	Trädgård och yttre miljö	5 000	15 000	0	0	0
6490	Registreringsavgift	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Summa fastighetsförvaltning och skötsel		99 000	131 000	82 122	76 000	76 134
4143	Serviceavtal ventilation	60 000	60 000	57 154	55 000	110 000
4246	Hiss	20 000	30 000	34 660	15 000	42 121
4611	Fastighets el	60 000	55 000	43 078	50 000	54 096
4623	Fjärrvärme	285 000	260 000	243 382	255 000	246 487
4630	Vatten	95 000	85 000	83 349	85 000	77 737
4640	Sophämtning, <i>ev. container mm</i>	86 000	90 000	86 580	90 000	88 495
4690	Gemensamhetsanläggning garage	25 000	25 000	0	15 000	33 314
4711	Försäkring	42 000	40 000	36 701	34 000	39 847
4760	Kabel TV, bredband & telefoni	114 000	113 000	113 400	113 000	112 772
4800	Fastighetsavgift	57 000	55 000	50 949	25 000	49 469
5190	Övriga fastighetskostnader	25 000	45 000	48 662	84 500	71 152
5460	Förbrukningsmaterial	8 000	12 000	7 483	26 000	10 978
6061	Kreditupplysning, UC	2 000	2 000	1 575	1 000	525
6110	Kontorsmateriel	1 500	1 000	629	1 000	542
6209	Hisslarm	3 000	2 000	3 001	1 000	564
6210	Telefoni, port	1 500	1 500	1 184	1 500	1 184
6250	Porto	500	500	285	500	333
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnade	20 000	20 000	1 456	20 000	23 530
6520	Tryckning, kopiering	2 000	2 000	2 608	2 000	1 500
6550	Konsultarvoden	20 000	50 000	59 824	100 000	6 553
6993	Lämnade bidrag och gåvor	1 000	1 000	0	1 000	150
Summa driftskostnader		928 500	950 000	875 960	975 500	971 350

Konto	Kontotext	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
		2022	2021	2020	2020	2019
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
6410	Styrelsearvode	53 000	46 500	51 900	46 500	0
6420	Revisorsarvode	4 000	1 500	1 500	10 000	0
7010	Löner	0	8 500	37 100	0	0
7331	Skattefria bilersättningar	1 000	0	241	0	0
7510	Arbetsgivaravgifter	6 000	6 000	9 557	14 000	0
Summa arvode och revision		64 000	62 500	100 298	70 500	0
6570	Bankavgifter	3 000	3 000	2 135	3 000	2 298
8410	Räntor	382 000	425 000	436 823	470 000	486 740
8423	Kostnadsräntor för skatter och avg	0	0	255	0	263
Summa bank-, och räntekostnader		385 000	428 000	439 213	473 000	489 301
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		786 500	702 500	399 968	710 000	710 987
7821	Avskrivning byggnader	670 000	670 000	670 000	670 000	670 000
	Avskrivning fogar	5 000	5 000	0	0	0
Summa avskrivningar		675 000	675 000	670 000	670 000	670 000
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	100 000	100 000	0	100 000	0
Summa avsättning yttre fond		100 000	100 000	0	100 000	0
Överskott / Underskott		11 500	-72 500	-270 032	-60 000	40 987
Summa kostnader		2 369 000	2 370 000	2 388 282	2 370 000	2 370 455

Angående konto för avskrivning

Avskrivning är ett sätt att fördela kostnader för en tillgång som kommer att nyttjas i flera år över tid. I föreningen är bl.a. byggnaden en sådan tillgång som ska skrivas av.

Man tillämpar linjär avskrivning, vilket innebär att byggnaderna och komponenter skrivs av med lika stora belopp varje år under en tidsperiod.

Avskrivningsbeloppet baseras på det totala anskaffningsvärdet minus markvärdet. Markvärdet anses nämligen alltid vara konstant.

Amortering

Föreningen amorterar årligen 700 000kr, vilket för närvarande motsvarar ca 2,7% av föreningens totala belåning

Angående konto 8860, avsättning till föreningens yttre reoperationsfond

Varje år avsätter styrelsen pengar till fonden för att skapa och garantera likviditet till framtida underhållskostnader. På så sätt säkerställs att medel finns för de framtida underhållsarbeten som föreningen ansvarar för. Till exempel underhåll av fasad, tak, vattenledningar, med mera.

Avsättningen görs i och med föreningens årsredovisning genom omföring av det egna kapitalet. Beloppet på kontot för yttre underhållsfond motsvarar inte några pengar på bankkontot utan är endast en bokföringsteknisk avsättning

Både avsättning och uttag från yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Ett sätt att ta reda på hur mycket pengar som bör avsättas årligen är att upprätta en underhållsplan. I den görs beräkningar på kostnader på flera års sikt och utifrån det ackumuleras årliga kostnader.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

[illegible]



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter