

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollskogen avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vejby 41:11 som består av två stycken huskroppar med totalt 26 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2011/2012.

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 i tiden samt tillgodose gemensamma intressen och behov.

Under året har styrelsen haft 4 st protokollförda möten.

Samtliga lägenheter har upplåtits och samtliga garageplatser är uthyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Föreningen har under räkenskapsåret påbörjat ett reklamationsärende gentemot PEAB, avseende garantiåtagande, gällande pop-outs på betong i källaren. Detta ärende har belastat föreningens resultat med 216.085 kronor.

Styrelsens säte är i Ängelholm.

Antal medlemmar vid årets ingång	43
Tillkommande medlemmar under året	6
Avgående medlemmar under året	4
Antal medlemmar vid årets utgång	45

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 625	1 541	1 399	1 379
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-228	-151	4	10
Årsavgift kr/kvm	587	545	545	545
Lån, kr/kvm	4 657	4 713	3 932	4 123
Soliditet (%)	87	87	89	88
Sparande, kr/kvm	214	178	235	240
Räntekänslighet (%)	6	7	6	7
Elkostnad, per/kvm	24	30	18	12
Värmekostnad, kr/kvm	104	84	89	78
Vattenkostnad, kr/kvm	21	20	25	20

Definitioner se not 1.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas detta ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	71 260 000	670 200	-110 448	-150 966
Omföring av föregående års resultat	0	67 020	-217 986	150 966
Årets resultat	0	0	0	-228 365
Belopp vid årets utgång	71 260 000	737 220	-328 434	-228 365

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-328 434
Årets resultat	-228 365
	-556 799

behandlas så att

Avsättning till yttre fond	67 020
I ny räkning överföres	-623 819
	-556 799

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Årsavgifter		1 310 794	1 217 976
Hysesintäkter		290 242	192 391
Övriga intäkter	2	23 977	130 598
Summa rörelseintäkter		1 625 013	1 540 965
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-1 145 557	-1 142 144
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1,4	-455 022	-426 409
Summa rörelsekostnader		-1 600 579	-1 568 553
Rörelseresultat		24 434	-27 588
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 782	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 581	-123 414
Summa finansiella poster		-252 799	-123 378
Årets resultat		-228 365	-150 966

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	81 314 095	81 748 607
		81 314 095	81 748 607
Summa anläggningstillgångar		81 314 095	81 748 607
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Forringar månadsavgifter		0	839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 592	145 921
		142 592	146 760
<i>Kassa och bank</i>	5	650 768	530 363
Summa omsättningstillgångar		793 360	677 123
SUMMA TILLGÅNGAR		82 107 455	82 425 730

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 260 000	71 260 000
Fond för yttre reparationer		737 220	670 200
		71 997 220	71 930 200
<i>Ansamlat resultat</i>			
Balanserat resultat		-328 434	-110 448
Årets resultat		-228 365	-150 966
		-556 799	-261 414
Summa eget kapital		71 440 421	71 668 786
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	10 277 000	8 533 000
Övriga långfristiga skulder		0	1 870 000
Summa långfristiga skulder		10 277 000	10 403 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	126 000	126 000
Leverantörsskulder		71 102	54 888
Skatteskuld		9 240	9 240
Övriga skulder		960	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 732	163 816
Summa kortfristiga skulder		390 034	353 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 107 455	82 425 730

Kassaflöde

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Likvida medel vid årets början		530 363	524 544
<i>Inbetalningar</i>			
Rörelsens intäkter		1 625 013	1 540 965
Finansiella intäkter		8 782	36
Minskning kortfristiga fordringar		4 168	0
Ökning av långfristiga skulder		0	1 744 000
Ökning av kortfristiga skulder		36 090	0
		1 674 053	3 285 001
<i>Utbetalningar</i>			
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar		-1 145 557	-1 142 144
Finansiella kostnader		-261 581	-123 414
Investering i byggnad och mark		-20 510	-1 870 000
Ökning kortfristiga fordringar		0	-136 288
Minskning av långfristiga skulder		-126 000	0
Minskning av kortfristiga skulder		0	-7 336
		-1 553 648	-3 279 182
Likvida medel vid årets slut		650 768	530 363
Årets förändring av likvida medel		120 405	5 819

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisningar i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

33 - 133 år

Markanläggningar

20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Lån, kr/kvm

Föreningens skulder till kreditinstitut i förhållande till bostadsarean (garageytor ej medräknade).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Sparande, kr/kvm

Sparande är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med bostadsarean.

Räntekänslighet (%)

Beräknas summan av om räntan höjs med 1% i förhållande till föreningens intäkter.

Not 2. Övriga intäkter

	2023	2022
Försäkringsersättning	0	128 000
Övriga poster	23 977	2 598
	23 977	130 598

Not 3. Externa kostnader

	2023	2022
Kabel-TV	43 368	43 367
El	53 921	67 161
Värme	232 581	188 357
Vatten	48 083	43 664
Renhållning	47 892	45 828
Försäkring	31 266	33 452
Fastighetsskötsel	131 029	110 000
Styrelsearvoden	36 000	31 000
Övriga arvoden	26 290	26 455
Sociala avgifter	10 738	9 213
Ekonomisk förvaltning	45 000	44 500
Revisionsarvoden	12 750	9 375
Underhåll fastighet	398 325	446 920
Fastighetsskatt	9 240	9 240
Övriga fastighetskostnader	19 074	33 612
	1 145 557	1 142 144

Not 4. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 769 942	83 899 942
Årets anskaffningsvärden	20 510	1 870 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 790 452	85 769 942
Ingående avskrivningar	-4 021 335	-3 594 926
Årets avskrivningar	-455 022	-426 409
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 476 357	-4 021 335
Utgående redovisat värde	81 314 095	81 748 607
Utgående redovisat värde Byggnad	53 268 770	54 703 282
Utgående redovisat värde Mark	28 045 325	27 045 325
	81 314 095	81 748 607

Not 5. Kassa och bank / Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	250 000	250 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 6. Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	504 000	504 000
	504 000	504 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	9 773 000	8 155 000
	9 773 000	8 155 000

Not 7. Skulder som avser flera poster

	2023-12-31	2022-12-31
Föreningens banklån om 10.403.000 (8.659.000) redovisas under följande poster i balansräkningen: <u>Långfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 277 000	8 659 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	126 000	126 000
	10 403 000	8 785 000

Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
Summa ställda säkerheter	14 500 000	14 500 000

Ängelholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mats Johansson
Ordförande

Ann-Kristin Jansson

Lars Leiram

Camilla Persson

Anders Sjögren




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

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

<p>Anders Sjögren ÅR - VD / Styrelseledamot Serienummer: f2cf72bb5d5d9e42039ab58b523de58b045bxxxx IP: 83.233.xxx.xxx 2024-04-06 04:25:29 UTC</p> 	<p>LARS LEIRAM ÅR - VD / Styrelseledamot Serienummer: 55b108aba18e1ed90923b435435683247bxxxx IP: 172.225.xxx.xxx 2024-04-08 16:50:36 UTC</p> 
<p>MATS JOHANSSON ÅR - VD / Styrelseledamot Serienummer: 0135ee288bc9435a251a6ffaa60106d37ce7xxxx IP: 78.71.xxx.xxx 2024-04-08 16:50:44 UTC</p> 	<p>CAMILLA PERSSON ÅR - VD / Styrelseledamot Serienummer: 221c65da6fd73a4ecde28160ef9c2835d6f7xxxx IP: 94.234.xxx.xxx 2024-04-08 16:53:31 UTC</p> 
<p>Elisabet Ann-Kristine Jansson ÅR - VD / Styrelseledamot Serienummer: eab9b0c3e833a8c5ac0b026374127033c9fxxxx IP: 90.235.xxx.xxx 2024-04-08 16:55:05 UTC</p> 	<p>ANDERS JEPSSON Aukt. Revisor / Godkänd revisor Serienummer: 4203bf296146c6b8ec1faa7e6b78ee5c8214xxxx IP: 147.161.xxx.xxx 2024-04-09 06:40:20 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: 0TLUG-QSOPY-UY2JQ-BW0L0-ILAQL-368YF

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>