

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Trevnaden
Org nr: 746000-4505

2023-01-01 – 2023-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Trevnaden får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

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

Årets resultat är högre än föregående år främst på grund av ökade intäkter på grund av höjda årsavgifter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 9%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 98% till 117%.

I resultatet ingår avskrivningar med 541 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 531 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Enigheten 5 i Malmö kommun. På fastigheten finns en uppförd byggnad med 68 lägenheter, Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adress är Brobygatan 2, Osbygatan 7 och Nobelvägen 89 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Total tomtarea	1 535 m ²
Total bostadsarea	3 096 m ²

Årets taxeringsvärde	39 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 400 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 131 och planerat underhåll för 22. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 207 tkr per år för de kommande 30 åren och innefattar inte utgifter för ersättningskomponenter. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 183 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 59 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 183 tkr/år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer	2017
Tak	2017
Fasad	2017
Fönster	2017
Dörrstängare	2018
Belysning i gemensamma utrymmen	2019
Renovering av tvättstugor	2020
Dränering av innergård	2020
Spolning av stammar	2020
Rörinfodring	2021

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen - Brandtätning	21 853

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ludwig Karlsson	Ordförande	2024
Amanda Osbeck	Ledamot	2025
Emelie Åberg	Ledamot	2025
Alexander Eiring	Ledamot	2024
Eleonora Rosell	Ledamot	2025
Sara Ahmed	Ledamot Riskbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nina Lennarthson	Suppleant Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6% från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 893 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	2 765	2 405	2 269	2 202	2 132
Rörelsens intäkter	2 999	2 570	2 458	2 487	2 647
Resultat efter finansiella poster*	-10	-266	278	125	57
Årets resultat	-10	-266	278	125	57
Resultat exkl avskrivningar	531	186	690	575	472
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	348	-3	513	-382	213
Balansomslutning	21 576	21 992	16 450	16 380	14 557
Årets kassaflöde	96	-208	304	-627	-1
Soliditet %*	16	16	23	22	24
Likviditet %	9	12	125	9	184
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	99	99	96	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	938	822	782	775	754
Driftkostnader kr/kvm	490	498	371	400	499
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	483	498	371	380	435
Energikostnad kr/kvm*	265	253	223	197	194
Underhållsfond kr/kvm	1 101	1 049	988	931	641
Reservering till underhållsfond kr/kvm	59	61	57	309	84
Sparande kr/kvm*	179	60	223	205	216
Ränta kr/kvm	132	79	50	63	57
Skuldsättning kr/kvm*	5 565	5 688	3 924	3 899	3 469
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 565	5 688	3 924	3 899	3 469
Räntekänslighet %*	5,9	6,9	5,0	5,0	4,6

*obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultatet 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på höga räntekostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	64 962	393 538	3 247 599	121 472	-266 254
Disposition enl. årsstämmobeslut				-266 254	266 254
Reservering underhållsfond			183 000	-183 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-21 853	21 853	
Årets resultat					-9 708
Vid årets slut	64 962	393 538	3 408 746	-305 929	-9 708

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-144 782
Årets resultat	-9 708
Årets fondreservering enligt stadgarna	-183 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	21 853
Summa	-315 637

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-315 637**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 765 304	2 404 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	234 167	165 384
Summa rörelseintäkter		2 999 471	2 569 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 518 390	-1 540 601
Övriga externa kostnader	Not 5	-437 300	-532 131
Personalkostnader	Not 6	-106 352	-93 307
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-541 088	-452 124
Summa rörelsekostnader		-2 603 131	-2 618 163
Rörelseresultat		396 339	-48 268
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 040	9 792
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 039	15 932
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-409 127	-243 711
Summa finansiella poster		-406 047	-217 986
Resultat efter finansiella poster		-9 708	-266 254
Årets resultat		-9 708	-266 254

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 544 704	21 085 793
Pågående ny-, och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 544 704	21 085 793
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		20 646 704	21 187 793
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	13 582	0
Övriga fordringar	Not 15	6 075	5 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	180 252	165 157
Summa kortfristiga fordringar		199 909	171 046
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	728 994	632 861
Summa kassa och bank		728 994	632 861
Summa omsättningstillgångar		928 903	803 906
Summa tillgångar		21 575 607	21 991 699

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	458 500	458 500
Fond för yttre underhåll	3 408 746	3 247 599
Summa bundet eget kapital	3 867 246	3 706 099
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-305 929	121 472
Årets resultat	-9 708	-266 254
Summa fritt eget kapital	-315 637	-144 782
Summa eget kapital	3 551 609	3 561 317
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 538 125
Summa långfristiga skulder	7 750 000	11 538 125
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 073 000
Leverantörsskulder	Not 19	305 309
Skatteskulder	Not 20	6 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	507 737
Summa kortfristiga skulder	10 273 998	6 892 257
Summa eget kapital och skulder	21 575 607	21 991 699

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-9 708	-266 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	541 088	452 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	531 380	185 870
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-28 864	-93 690
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-24 884	362 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	477 633	455 085
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark (rörintfordring)	0	-6 336 311
Investeringar i byggnader & mark (bullerskyddsbidrag)	0	227 528
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 108 783
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-381 500	5 445 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-381 500	5 445 200
Årets kassaflöde	96 133	-208 499
Likvidamedel vid årets början	405 334	841 360
Likvidamedel vid årets slut	728 994	632 861
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme, grund	Linjär	50
Stammar, värme	Linjär	50
Elstammar	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Hissar	Linjär	25
Inre underhåll	Linjär	50
Styr och övervakning	Linjär	15
Restpost	Linjär	50
Fjärrvärmeväxlare	Linjär	20
Säkerhetsdörrar	Linjär	20
Elledningar	Linjär	50
Bredband	Linjär	20
Restpost	Linjär	38
Termostater	Linjär	25
Tak	Linjär	40
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5
Tvättstuga	Linjär	50
Dränering mot innergård	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 765 304	2 404 512
Summa nettoomsättning	2 765 304	2 404 512

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	139 152	139 152
Övriga ersättningar	20 333	25 034
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-2
Erhållna skadestånd	73 312	0
Övriga rörelseintäkter	1 380	1 200
Summa övriga rörelseintäkter	234 167	165 384

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-21 853	0
Reparationer	-131 109	-323 416
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 052	-103 292
Försäkringspremier	-46 748	-42 355
Kabel- och digital-TV	-159 003	-140 048
Återbäring från Riksbyggen	5 300	8 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 505	-28 378
Serviceavtal	-13 684	-8 797
Obligatoriska besiktningar	-93 071	-18 750
Snö- och halkbekämpning	-9 798	0
Förbrukningsinventarier	-1 554	-5 088
Vatten	-224 892	-202 153
Fastighetsel	-71 236	-121 944
Uppvärmning	-524 590	-459 043
Sophantering och återvinning	-102 594	-86 044
Förvaltningsarvode drift	0	-9 492
Summa driftskostnader	-1 518 390	-1 540 601

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-374 524	-353 000
Arvode, yrkesrevisorer	-18 500	-21 656
Övriga förvaltningskostnader	-18 117	-11 221
Kreditupplysningar	-675	-4 134
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 950	-23 149
Medlems- och föreningsavgifter	-2 856	-2 856
Bankkostnader	-2 679	-116 115
Summa övriga externa kostnader	-437 300	-532 131

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-74 300	-71 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 828	0
Sociala kostnader	-30 224	-22 307
Summa personalkostnader	-106 352	-93 307

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-541 088	-452 124
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-541 088	-452 124

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 040	9 792
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 040	9 792

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	601	15 829
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	259	97
Övriga ränteintäkter	179	7
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 039	15 932

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-408 690	-243 377
Övriga räntekostnader	-437	-334
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-409 127	-243 711

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 546 781	20 101 997
Mark	137 830	137 830
Tillkommande utgifter	0	0
	26 684 611	20 239 827
Årets anskaffningar		
Byggnader* (omklassificering från Pågående- och nybyggnation)	0	6 672 311
Byggnader (bullerskyddsbidrag)	0	-227 528
Omklassificering	0	0
	0	6 444 783
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 684 611	26 684 610
<i>* Avser rörinfordring</i>		
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 598 818	-5 146 694
Tillkommande utgifter	0	0
	-5 598 818	-5 146 694
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-541 088	-452 124
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Omklassificering	0	0
	-541 088	-452 124
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 139 906	-5 598 818
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 544 704	21 085 793
Varav		
Byggnader	20 406 874	20 947 963
Mark	137 830	137 830
Tillkommande utgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 400 000	39 400 000
Totalt taxeringsvärde	39 400 000	39 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 800 000</i>	<i>24 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 600 000</i>	<i>14 600 000</i>

Not 12 Pågående ny-, och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	336 000
Årets ombyggnad	0	6 336 311
Aktivering anläggningstillgång	0	-6 672 311
Vid årets slut	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	102 000	102 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	102 000	102 000

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts-, och hyresfordringar	13 582	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 582	0

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 075	5 889
Summa övriga fordringar	6 075	5 889

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 097	46 748
Förutbetalt förvaltningsarvode	91 652	88 250
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 504	17 429
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	12 730
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 252	165 157

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	6 117	2 524
Transaktionskonto	722 877	630 337
Summa kassa och bank	728 994	632 861

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	17 229 625	17 611 125
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 000	-322 500
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 419 625	-5 750 500
Långfristig skuld vid årets slut	7 750 000	11 538 125

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,96%	2023-06-21	2 880 500	-2 873 500	7 000	0
SWEDBANK	2,10%	2024-02-23	3 990 625	0	262 500	3 728 125
SWEDBANK	4,48%	2024-05-24	2 870 000	0	45 000	2 825 000
SWEDBANK	4,80%	2024-06-28	0	2 873 500	7 000	2 866 500
SWEDBANK	3,31%	2025-05-23	2 870 000	0	60 000	2 810 000
SWEDBANK	0,96%	2026-05-25	5 000 000	0	0	5 000 000
Summa			17 611 125	0	381 500	17 229 625

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 9 419 625 kr villkorsändras och 60 000 kr amorteras varför totalt 9 479 625 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 7 750 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 15 322 125 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	52 347
Ej reskontraförda leverantörsskulder	178 750	252 962
Summa leverantörsskulder	178 750	305 309

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	8 018	6 211
Summa skatteskulder	8 018	6 211

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 131	37 263
Upplupna räntekostnader	18 567	8 349
Upplupna driftskostnader	4 438	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	28 774
Upplupna elkostnader	11 498	14 149
Upplupna värmekostnader	139 319	67 421
Upplupna kostnader för renhållning	77 021	2 789
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	74 006	118 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 622
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	232 625	205 771
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	607 605	507 737

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 879 000	17 879 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ludwig Karlsson
Ordförande

Amanda Osbeck

Emelie Åberg

Eleonora Rosell

Alexander Eiring

Sara Ahmed

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2024-

KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557518061213

Dokument

Brf Trevnaden Årsredovisning 2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-05-22 10:07:15 CEST (+0200) av Nina Lennarthson (NL)
Färdigställt 2024-05-31 14:51:30 CEST (+0200)

Initierare

Nina Lennarthson (NL)
Riksbyggen
nina.lennarthson@riksbyggen.se

Signerare

Ludwig Karlsson (LK)
Brf Trevnaden
karlludwigkarlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LUDWIG KARLSSON"
Signerade 2024-05-27 11:30:46 CEST (+0200)

Amanda Osbeck (AO)
Brf Trevnaden
amanda.osbecks7@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AMANDA OSBECK"
Signerade 2024-05-28 15:35:13 CEST (+0200)

Emelie Åberg (EÅ)
Brf Trevnaden
emeliepaberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMELIE ÅBERG"
Signerade 2024-05-28 17:33:07 CEST (+0200)

Alexander Eiring (AE)
Brf Trevnaden
alexander.eiring@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alexander William August Eiring"
Signerade 2024-05-28 11:26:51 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518061213

Eleonora Rosell (ER)
Brf Trevnaden
eleonora.rosell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELEONORA ROSELL"
Signerade 2024-05-28 17:17:39 CEST (+0200)

Sara Ahmed (SA)
Riksbyggen
sara.ahmed@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SARA AHMED"
Signerade 2024-05-27 11:31:31 CEST (+0200)

Peter Cederblad (PC)
KPMG AB
Peter.Cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2024-05-31 14:51:30 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trevnaden, org. nr 702002-3847

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trevnaden för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 förtlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518062682

Dokument

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Trevnaden
2023
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2024-05-22 10:08:33 CEST (+0200) av Nina
Lennarthson (NL)
Färdigställt 2024-05-31 14:55:27 CEST (+0200)*

Initierare

Nina Lennarthson (NL)
Riksbyggen
nina.lennarthson@riksbyggen.se

Signerare

Peter Cederblad (PC)
KPMG AB
Peter.Cederblad@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CEDERBLAD"
Signerade 2024-05-31 14:55:27 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

