ÅRSREDOVISNING

2024

Bostadsrättsföreningen

Trossen

769613-6691



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

Brf Trossen
769613-6691

DAGORDNING

Enligt stadgarna §15

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens 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
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 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trossen (BRF Trossen) får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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 värmesystem och på dessa delar får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2–10	Förvaltningsberättelse
s. 11	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 12	Resultaträkning
s. 13-14	Balansräkning
s. 15	Kassaflödesanalys
s. 16-18	Noter
s. 19	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

Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

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 2024-04-25

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Karlsson, ordf.	2025
Ing-Marie Lejdel	2025
Lise-Lott Trägårdh	2026
Lars Olofsson (avflyttad)	2026
Peter Sandström	2026

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Jonsson	2025

Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson, Ekonomitjänst B Danielson AB	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Annér	2025
Kåre Höijer	2025
Marianne Olseryd Engqvist	2025

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

VERKSAMHETEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sex protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte. Senaste ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-04-22. På senaste stämman deltog 35 medlemmar, representerande 24 lägenheter.

En stor del av föreningens lån har varit rörliga sedan de kraftiga räntehöjningarna 2022. Det har varit gynnsamt med rörlig ränta men det är också förknippat med en viss risk. I slutet på 2024 gjordes därför en omviktning av riskprofilen för lånen så att vi fortsättningsvis har en stor låneandel med 2-årig fast ränta. Vid årsskiftet var endast 9,4% av föreningens lån tecknade med rörlig ränta.

Föreningens elförsörjningsverksamhet som startade i oktober 2022 (IMD-el, elbilsladdning och produktion av solcellsel) har fungerat utmärkt även 2024. Anläggningen garantibesiktades i oktober 2024.

Solcellerna har producerat 5,4% mindre energi 2024 än 2023 men detta beror uteslutande på ogynnsamt väder 2024. Elbilsladdning har ökat med 20% och det är nu sju hushåll som använder sina laddboxar mer eller mindre kontinuerligt.

Priset på hushållsel var under 2024 i genomsnitt 2,10 kr/kWh inkl. moms att jämföras med 2,62 kr/kWh 2023. Intäkterna för överskottsel var mycket låga och styrelsen kommer därför att arbeta med nya insatser för att öka egenförbrukningen av solcellsel. Egenförbrukning var 76,9% 2024. Under 2025 kommer föreningen att testa om ett renodlat spotpris kan sänka elkostnaderna ytterligare.

I juni gjordes en omförhandling av det gruppanslutningsavtal för Internet- och TV-tjänster föreningen har med Telenor. Avtalet är nu förlängt till 2027-08-31 med årsvis fortsättning tills det sägs upp. Det nya avtalet resulterade i en dubblering av hastigheten för Internet till 500 Mbit, lägre månadskostnad, ny router med Wifi6 och en ny chromecast-baserad TV-hubb. Telenors nya TV-hubb har haft vissa driftproblem. De flesta har nu åtgärdats.

I maj anlitades Ocab för fasadtvätt och borttagning av rödalger som fått fäste och spridning på fasaden i nordost på Bredbandet 16-18. Målning av fasaden kommer att göras under 2025.

I november gjordes de sedvanliga serviceåtgärderna i lägenheternas värme- och ventilationssystem. Styrsystemet för golvvärmen kommer successivt att bytas ut i alla lägenheter.

I december byttes belysningen i garaget ut eftersom det inte längre går att anskaffa lysrör till de gamla armaturerna. Totalt 52 armaturer byttes till LED-armaturer som utöver längre livslängd kommer att ge lägre elkostnader för fastighetsel.

Under året har grovdammsugare för städning av förråd och apparatrum införskaffats. Ny utrustning för klippning och trimning av gräsytorna mot Slipen har också upphandlats. Robotgräsklippare har sålts. Vattenutkastare har installerats på nordöstra sidan mot Bredbandet för att möjliggöra enklare rengöring av solcellspaneler.

De årliga städdagarna på vår och höst genomfördes som planerat. Höststädningen avslutades med ett trevligt samkväm i trädgården med varmkorv, dryck, kaffe och kaka.

För att bygga vidare på det engagemang och den fina gemenskap som skapats i föreningen har styrelsen gjort en satsning på appen Boappa som är ett redskap för att öppna upp för kommunikation medlemmar emellan men också för informell, snabb och lättillgänglig kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna i föreningen.

Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla medlemmar för utmärkta insatser på städdagar, städning i miljörummet, gräsklippning, övriga serviceinsatser, mm samt för skapandet av mycket god trivsel och sammanhållning i föreningen.

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
5 rok	3 st
Totalt:	37 st

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar var vid årsskiftet 2024/2025 59st.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2024 två överlåtelser av bostadsrätt skett. 2023 gjordes två överlåtelser

ÖVRIGT OM FASTIGHETEN

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

TAXERINGSINFORMATION

Årets taxeringsvärde	97 000 000 kr
Varav markvärde	29 000 000 kr
Varav värde, bostäder	68 000 000 kr

Föreningen betalar årlig fastighetsavgift, 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus, dock högst 1 630 kr/lgh för 2024

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 bostadsrätts-innehavaren 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/Bravida
Gemensamhetsanläggningar	CA Fastigheter/BRF Slipen
Trappstädning	Sembush
Hisservice	ALT Hiss
Värme- och ventilationssystem, lgh	Assemblin
El-, ventilation- och värmecentral	Bravida
Fjärrvärme- och elleverans	Kalmar Energi/Affärsverken
Vatten och avlopp	Kalmar vatten
Avfall och återvinning	Kretslopp Sydost
Internet, TV och telefoni	Telenor
Solcellsanläggning och laddboxar	Elia
Avläsning, IMD (lgh och laddinfrastruktur)	Ecoguard

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

Föreningen har ingen egenanställd 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

Brandskyddsöversyn	2020
Senast godkända OVK	2022
Energideklaration	2019

HISTORIK

Byte till LED-armaturer garage	2024
Borttagning rödalger	2024
Målning trappuppgångar	2023
Ny takmatta på 18	2023
Spindelsanering	2023
Installation solcellspaneler	2022
Installation laddboxar	2022
Byte av elmätare, IMD	2022
Byte fasadfogar	2020
Upprustning utemiljö	2019
Rensning frånluftskanaler	2018
Utbyte brandvarnare	2018

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	126 138kr

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll	133 995kr

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett negativt resultat om -130 500kr

Föreningen har en god likviditet. Vid årsskiftet fanns 982 251kr på bankkontot. Reserverat i underhållsfonden finns vid årsskiftet 1 940 702kr.

Föreningen har gjort avskrivningar om 730 333 kr och satt av 100 000 kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen amorterar 700 000 kr på långfristiga skulder, vilket inte bokförs som kostnad och därför inte finns med som enskild post i bokslutet.

BUDGET

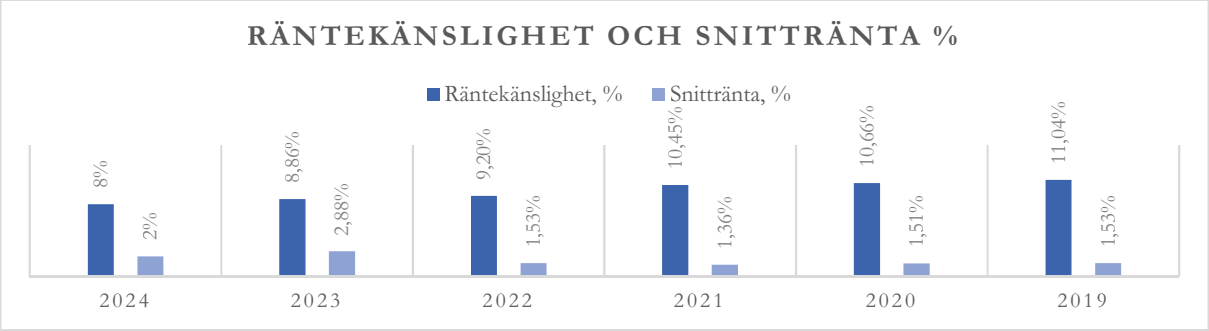
I budget för verksamhetsåret 2025 lämnas avgiften oförändrad.
Budgeten för 2025 innehåller avsättning till yttre fond om 100 000 kr samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 730 333 kr.
Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

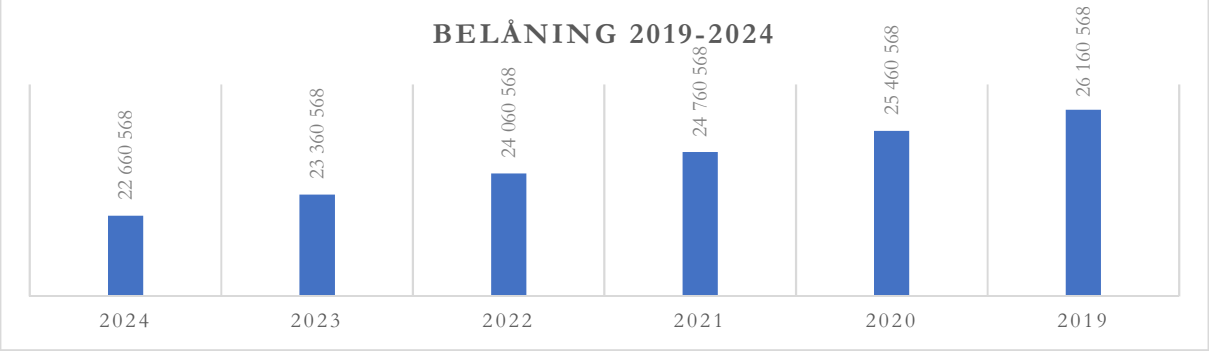
BELÅNING

Föreningens lån har 2024 amorterats med 700.000 kr.

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Stadshypotek	2026-12-02	2,53%	8 750 000	0
Stadshypotek	2025-12-03	3,06%	2 100 000	400 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,73%	5 000 000	0
Stadshypotek	2025-06-01	0,97%	6 810 568	300 000
			22 660 568 kr	700 000

Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,32%
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	13 750 000 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	8 910 568 kr

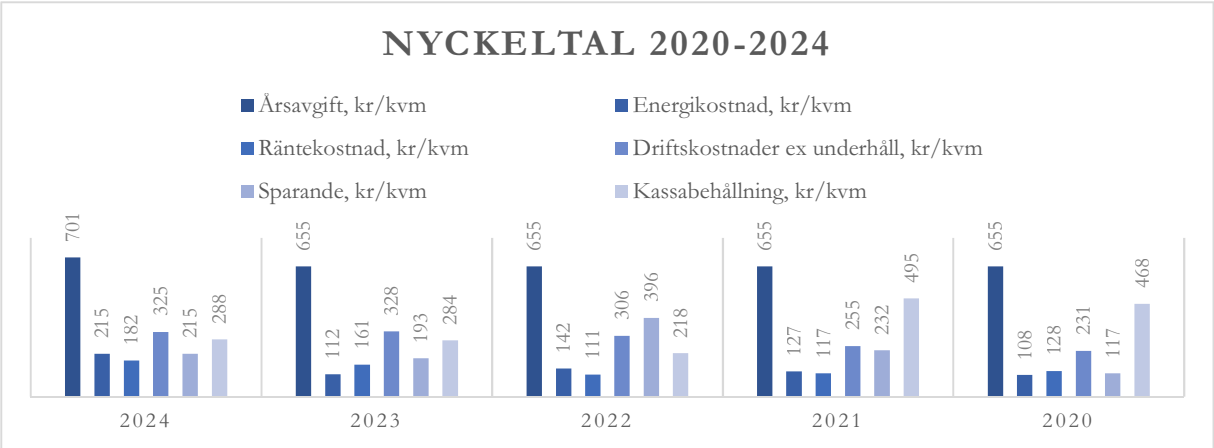




FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 738 713	2 629 634	2 422 786	2 370 029	2 388 282
Ränteintäkt, kr/kvm	5	5	1	0	0
Årsavgift, kr/kvm	701	655	655	655	655
Årsavgift, % andel av nettoomsättning	87	86	92	94	94
Uppvärmning, kr/kvm	84,5	79,8	80,3	82,8	71,4
Fastighetsel, kr/kvm*	22,1	1,5*	35,0	17,5	12,6
Övrig anläggningsel, kr/kvm	57,7	-	-	-	-
Vatten, kr/kvm	38,2	30,5	26,9	27,1	24,4
Energikostnad, kr/kvm	*202,5*	*110,3*	*142,1*	*127,5*	*108,4*
Sophantering, kr/kvm	16,0	20,3	25,0	24,9	25,4
Räntekostnad, kr/kvm	182,4	161,2	111,4	117,2	128,1
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	325,1	327,9	305,8	254,7	230,7
Taxeringsvärde, kr/kvm	28 446	28 446	28 446	20 821	20 821
Behållning yttre fond, kr/kvm	569	558	529	500	592
Avskrivning, kr/kvm	214	214	198	198	196
Årets resultat, kr	-130 500	-136 010	483 964	117 812	-270 032
Årets rörelseresultat, kr	733 828	606 443	1 158 964	792 812	399 968
Total låneskuld, kr	22 660 568	23 360 568	24 060 568	24 760 568	25 460 568
Skuldsättning, kr/kvm	6 645	6 851	7 056	7 261	7 466
Nettoskuldsättning, kr/kvm	6 357	6 567	6 716	7 029	7 349
Räntekänslighet, %	8,3%	8,9%	9,2%	10,4%	10,7%
Sparande, kr/kvm	215	193	340	232	117
Kassabehållning, kr/kvm	288	284	218	495	468
Balansomslutning, kr	96 232 824	96 944 172	97 875 707	97 912 336	98 493 647
Soliditet, %	76%	75%	75%	74%	74%

* Nettokostnaden för el efter att respektive lägenhetsförbrukning debiterats ut. Lägenheternas förbrukning avseende december 2022 debiteras ut först kvartal 2 2023, och är därför inte avräknad i detta jämförelsetal.



SPARANDE:
Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

SKULDSÄTTNING:
Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

NETTOSKULDSÄTTNING:
Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:
Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna
Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

ENERGIKOSTNAD:
Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

DRIFTSKOSTNAD:
Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

ÅRSAVGIFTER:
Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

NETTOOMSÄTTNING
Föreningens totala intäkter, inklusive årsavgifter, påminnelseavgifter och andra utdebiterade kostnader.

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

LIKVIDITET:
Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

KORT-/LÅNGFRISTIGA SKULDER
Enligt redovisningsprinciperna i K2 punkt 17.5 ska en skuld redovisas som kortfristig del med det som ska betalas kommande 12-månadersperiod. Det innebär både lån som sätts om under kommande verksamhetsår, men även kommande års amortering.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	70 700 000	1 904 052	706 140	-136 010
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		-63 350	63 350	
Balanseras i ny räkning			-136 010	136 010
Årets resultat, kr				-130 500
Belopp vid årets utgång	70 700 000	1 940 702	533 480	-130 500

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel		
Balanserat resultat	533 480	kr
Årets resultat	-130 500	kr
Årets fondavsättning enligt budget	-100 000	kr
Ianspråktagande av yttre fond	133 995	kr
Summa	436 975	kr
Styrelsen föreslår följande disposition till stämman		
Balanseras i ny räkning	436 975	kr

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

Resultaträkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Intäkter	1	2 738 713	2 604 560
Elstöd		0	19 551
Övriga intäkter		0	5 523
Summa rörelseintäkter		**2 738 713**	**2 629 634**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 108 460	-1 118 213
Planerat underhåll		-133 995	-63 350
Löpande reparationer		-126 138	-135 929
Övriga kostnader	3	-35 564	-63 599
Personalkostnader	4	-67 527	-65 790
Fastighetsavgift/skatt		-61 384	-56 623
Avskrivningar	5	-730 333	-730 333
Summa rörelsekostnader		**-2 263 401**	**-2 233 837**
Rörelseresultat		**475 312**	**395 797**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		15 862	17 843
Räntekostnader		-621 674	-549 650
Summa finansiella poster		**-605 812**	**-531 807**
Resultat efter finansiella poster		**-130 500**	**-136 010**
Resultat före skatt		**-130 500**	**-136 010**
Årets resultat		**-130 500**	**-136 010**

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		94 039 778	94 709 778
Fasadfogar		130 000	135 000
Laddinfrastruktur		122 954	129 207
Elförsörjning		869 580	918 660
Summa anläggningstillgångar		***95 162 312***	***95 892 645***
Summa anläggningstillgångar		**95 162 312**	**95 892 645**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		21 519	21 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 742	63 210
Summa kortfristiga fordringar		*88 261*	*84 429*
Kassa och bank			
Kassa och bank		982 251	967 098
Summa kassa och bank		*982 251*	*967 098*
Summa omsättningstillgångar		**1 070 512**	**1 051 527**
SUMMA TILLGÅNGAR		**96 232 824**	**96 944 172**

Balansräkning

	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 700 000	70 700 000
Fond för yttre underhåll		1 940 702	1 904 052
Summa bundet eget kapital		***72 640 702***	***72 604 052***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		533 480	706 140
Årets resultat		-130 500	-136 010
Summa fritt eget kapital		***402 980***	***570 130***
Summa eget kapital		**73 043 682**	**73 174 182**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		13 750 000	6 810 568
Summa långfristiga skulder		**13 750 000**	**6 810 568**
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		8 910 568	16 550 000
Leverantörsskulder		209 808	87 665
Förskottsbetalade avgifter		220 803	227 506
Skatteskulder		-27 887	-27 887
Övriga skulder		0	0
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		125 850	122 138
Summa kortfristiga skulder		**9 439 142**	**16 959 422**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**96 232 824**	**96 944 172**

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	475 312	395 797
Laddboxar	0	12 120
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	730 333	730 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 205 645**	**1 138 250**
Erhållen ränta	15 862	17 843
Erlagd ränta	-621 674	-549 650
	-605 812	-531 807
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**599 833**	**606 443**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-3 832	412 037
Förändring av rörelseskulder	119 152	-95 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**715 153**	**922 955**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-700 000**	**-700 000**
Årets kassaflöde	15 153	222 955
Likvida medel vid årets början	967 098	744 143
Likvida medel vid årets slut	**982 251**	**967 098**

Noter

Redovisningsprinciper
BFNAR 2016:10

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

	2024	2023
Not 1. Intäkter		
Årsavgifter	2 389 898	2 233 549
Bredband och TV	133 200	111 000
Sophantering	23 531	29 772
Hushållsel	156 404	216 550
Laddboxar	0	6 120
Överskottsel	405	7 327
Försäljning inventarier	10 000	0
Fordonsel	25 079	0
Öres- och kronutjämning	-4	42
Kravavgifter	200	200
Summa	**2 738 713**	**2 604 560**

Not. 2 Driftskostnader		
Revision	-3 750	-3 750
Snöröjning	-3 388	-1 589
Trappstädning	-43 476	-41 472
Fastighetsskötsel	0	-10 000
Hissbesiktning	-8 436	-8 833
Hissar	-12 968	-46 778
Gemensamhetsanläggning garage	-8 236	-4 336
Anläggningsel ink. fastighetsel	-182 922	-170 152
Fjärrvärme	-288 043	-272 214
Vatten och avlopp	-130 311	-103 931
Sophantering	-77 947	-98 996
Fastigehetsförsäkring	-44 142	-47 627
Internet och TV	-126 401	-127 096
Förvaltning	-41 400	-42 264
Möteskostnader	-13 423	-12 675
Serviceavtal ventilation	-53 625	-53 625
Mättjänster	-8 358	-7 600
Trädgård	-1 296	-2 109
El CA	-41 370	-58 742
Driftkostnader laddboxar solenergi	-4 424	-4 424
Serviceavtal hissar	-13 422	0
Serviceavtal, övrigt	-1 122	0
Summa	**-1 108 460**	**-1 118 213**

Not. 3 Övriga kostnader

Övriga fastighetskostnader	-16 339	-51 381
Förbrukningsmaterial	0	-838
Kontorsmaterial	-874	-1 178
Porttelefon	-2 701	-3 216
Porto	-72	-45
Bolagsverket	-800	-125
Kopieringskostnader	-2 100	-1 077
Bankkostnader	-2 757	-4 380
Lämnade bidrag och gåvor	-374	0
Kreditupplysning	-175	-525
Konsultarvoden	0	0
Skattefria bilersättningar	0	-100
Hemsida	-3 962	-734
Serviceavgift till branschorganisationer	-5 410	0
Summa	**-35 564**	**-63 599**

Not. 4 Löner och arvode

Löner och styrelsearvode		
Styrelsearvode	-57 000	-52 800
Löner	-2 300	-3 000
Summa löner och styrelsearvode	*-59 300*	*-55 800*
Sociala kostnader och pensionskostnader		
Sociala kostnader och pensionskostnader	-8 227	-9 990
Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner	*-67 527*	*-65 790*

Not. 5 Materiella anläggningstillgångar

Mark	18 991 514	18 991 514
Anskaffningsvärde Byggnader	84 173 264	84 173 264
Ackumulerade avskrivningar	-8 455 000	-7 785 000
Årets avskrivning	-670 000	-670 000
Fasadfogar	150 000	150 000
Ackumulerade avskrivningar	-15 000	-10 000
Årets avskrivning	-5 000	-5 000

IMD- elmätare och mätsystem	167 000	167 000
Ackumulerade avskrivningar	-16 700	0
Årets avskrivning	-16 700	-16 700
Sol-el växelriktare	40 000	40 000
Ackumulerade avskrivningar	-4 000	0
Årets avskrivning	-4 000	-4 000
Sol-el / infästning och paneler	453 300	453 300
Ackumulerade avskrivningar	-18 132	0
Årets avskrivning	-18 132	-18 132
Sol-el / ny förstärkt takduk	307 440	307 440
Ackumulerade avskrivningar	-10 248	0
Årets avskrivning	-10 248	-10 248
Laddinfrastruktur / lastbalanserare	20 000	20 000
Ackumulerade avskrivningar	-2 000	0
Årets avskrivning	-2 000	-2 000
Laddinfrastruktur / Installation	115 460	115 460
Ackumulerade avskrivningar	-4 253	0
Årets avskrivning	-4 253	-4 253
Summa	**95 162 312**	**95 892 645**

Not. 6 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	32 900 000	32 900 000
Summa ställda säkerheter	**32 900 000**	**32 900 000**

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF TROSSEN

Kalmar 2025

Roland Karlsson
Ordförande

Lise-Lott Trägårdh

Lars Olofsson

Peter Sandström

Ing-Marie Lejdel

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2025 -04-09

Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor

Deltagare

BRF TROSSEN 769613-6691 Sverige

Signerat med E-signering

2025-04-03 13:48:24 UTC

Undertecknare

Datum

Roland Karlsson
Styrelseordförande
mail@rolandkarlsson.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.119.251

Signerat med E-signering

2025-04-03 16:34:05 UTC

Undertecknare

Datum

Ing-Marie Lejdel
Styrelseledamot
ilejdel@yahoo.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.156.75

Signerat med E-signering

2025-04-05 10:04:54 UTC

Undertecknare

Datum

Lise-Lott Trägårdh
Styrelseledamot
lise-lott.tragardh@kalmar.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.144.182

Signerat med E-signering

2025-04-03 12:43:38 UTC

Undertecknare

Datum

Lars Olofsson
Styrelseledamot
lassemaja57@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.119.22

Signerat med E-signering

2025-04-04 13:44:22 UTC

Undertecknare

Datum

Peter Sandström
Styrelseledamot
sandstrompeter.u@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.113.217

REVISIONSBERÄTTELSE
TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I BRF TROSSEN 769613-6691

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:
Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Trossen för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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



		Budget	Utfall	Budget	Utfall	Utfall
		2025	2024	2024	2023	2022
		1/1-31/12	1/1-30/11	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
	Årsavgifter	2 389 000	2 389 898	2 389 900	2 233 549	2 233 549
	Hushållsel	172 000	156 404	186 000		0
	Fordonsel	22 000	25 079	24 000		0
	Överskottsel	5 000	405	5 500	5 862	0
	El				216 550	52 251
	Internet & TV	133 200	133 200	133 200	111 000	111 000
	Avfallshantering	24 000	23 531	29 500	29 772	25 691
	Övriga intäkter	0	10 195	0	31 436	512 053
	Summa intäkter	2 745 200	2 738 712	2 768 100	2 628 169	2 934 544
Konto	**Kontotext**	**Kostnader**	**Kostnader**	**Kostnader**	**Kostnader**	**Kostnader**
4110	Fastighetsskötsel övrigt	10 000	0	0	10 000	0
4111	Trädgård och yttre miljö	5 000	1 296	5 000	2 109	0
4120	Trappstädning & fönsterputs	44 000	43 476	43 000	41 472	39 720
4121	Spindelsanering	25 000	0	0	0	0
4142	Hissbesiktning	8 600	8 436	7 000	8 833	6 025
4143	Serviceavtal värme & vent.	60 000	53 625	60 000	53 625	83 054
4144	Serviceavtal hissar	14 000	13 422	16 000		
4145	Serviceavtal övrigt	4 000	1 122			
4301	Löpande reparationer	100 000	126 138	100 000	135 931	103 100
4501	Planerat underhåll		133 995		63 350	
4246	~~Hissar~~		12 968		46 778	51 071
4611	Anläggningsel	200 000	182 922	220 000	184 299	171 670
4612	CA-gemensamt garage El	45 000	41 370	60 000	58 741	
4623	Fjärrvärme	325 000	288 043	310 000	272 214	273 677
4630	Vatten & avlopp	145 000	130 311	105 000	103 931	91 568
4640	Avfallshämtning	85 000	77 947	100 000	98 996	85 101
4690	CA-gemensamt garage övrigt	10 000	8 236	10 000	4 336	11 597
4711	Försäkring	49 053	44 142	48 000	47 627	37 930
4760	Internet & TV	108 700	126 401	130 000	127 096	114 644
4761	Driftkostnad solcellsel	4 000	4 424	6 000	4 424	3 125
4762	Driftkostnad elförsörjning	8 000	8 358	8 000	7 600	0
4781	Ekonomisk förvaltning	44 000	41 400	44 000	42 264	40 008
Delsumma		1 294 353	1 348 032	1 272 000	1 313 626	1 112 290
4800	Fastighetsavgift	60 310	61 384	58 000	56 623	53 983
5164	Snöröjning	5 000	3 388	5 000	1 589	2 473
5190	Övriga fastighetskostnader	25 000	16 339	25 000	51 381	6 987
5460	Förbrukningsmaterial	5 000	0	5 000	838	2 704
5901	Webb, domän & mailadresser	4 000	3 962	1 000	733	212
6061	Kreditupplysning	1 000	175	2 000	525	350
6110	Kontorsmateriel	2 000	874	2 000	1 178	2 054
6209	Hisslarm			4 000	0	4 039
6210	Porttelefon	3 000	2 701	3 000	3 216	1 184
6250	Porto	100	72	500	45	273
6410	Styrelsearvoden	57 300	52 500	57 000	52 800	52 098
4500	Arvode valberedning	4 500	4 500			
6421	Revision	4 000	3 750	4 000	3 750	2 625
6450	Möteskostnader	20 000	13 423	20 000	12 675	28 530
6490	Registreringsavgift	800	800	1 000	125	800
6520	Tryckning & kopiering	2 500	2 100	2 000	1 077	2 534
6550	Konsultarvoden	20 000	0	20 000	0	9 375

6551	Särskild utredning		0	0	0	0	90 875
6560	Serviceavgift branschorganisationer		8 400	5 410			
6570	Bankavgifter		3 000	2 757	4 000	4 380	2 585
6993	Lämnade bidrag & gåvor		1 000	374	1 000	0	529
Delsumma			166 600	113 125	156 500	134 312	210 227
7010	Löner		0	2 300		3 000	12 200
7331	Skattefria bilersättningar		1 000	0	1 000	100	463
7510	Arbetsgivaravgifter		9 000	8 227	10 000	9 990	8 564
Delsumma			10 000	10 527	11 000	13 090	21 227
8410	Räntor		585 000	621 674	675 000	549 650	379 763
	Övriga räntor, kostnader-intäkter		-10 000	-15 862	-15 000	-17 843	-1 910
Delsumma räntor			575 000	605 812	660 000	531 807	377 853
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond			638 937	599 832	610 600	578 711	1 158 964
7821	Avskrivningar		730 333	730 333	730 333	730 333	675 000
Summa avskrivningar			730 333	730 333	730 333	730 333	675 000
8860	Avsättning reparationsfond		100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Delsumma			100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Överskott / Underskott			-191 396	-230 501	-219 733	-251 622	383 964
Budget för 2025 antagen vid styrelsemöte 2024-12-09							



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se