

# ÅRSREDOVISNING

# 2022

Bostadsrättsföreningen

# Trossen

769613-6691



Konsult & Förvaltning  
Allt inom fastigheter

# ÅRSREDOVISNING

## RÄKENSKAPSÅRET 2022

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trossen (BRF Trossen) får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

*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. 2–10	Förvaltningsberättelse
s. 11	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 12	Resultaträkning
s. 13-14	Balansräkning
s. 15-16	Noter
s. 17	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 2023-01-02

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

### STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

---

Roland Karlsson, ordf.	2024
Per Garhammar	2023
Ing-Marie Lejdel	2023
Lars Olofsson	2023
Hans Jonsson	2024

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------------------	--------------------------------

---

Lise-Lott Trägårdh	2023
--------------------	------

Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
---------	--------------------------------

---

Berit Danielson, Ekonomitjänst B Danielson AB	2023
---	------

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
--------------	--------------------------------

---

Lars Annér	2023
Kåre Höijer	2023
Marianne Olseryd Engqvist	2023

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



## VERKSAMHETEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft åtta protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte. Senaste ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-09. På stämman deltog 46 medlemmar, representerande 31 lägenheter.

Föreningen har under verksamhetsåret:

- Genomfört sin hittills största investering sedan byggnaden färdigställdes. Projektet, som gjordes med Elia som huvudleverantörer, omfattade införande av IMD-el med förenings-gemensamt elabonnemang, installation av laddboxar med gemensam infrastruktur för elbilsladdning samt installation av solcellsanläggning för egenproducerad solcellsel för fastighet och medlemmar.
- Lagt en förstärkt takmatta på de delar av taket som solcellspanelerna är monterade på. Arbetet utfördes av Bjärgrim Tak.
- Tecknat nytt elavtal med Affärsverken i Karlskrona. Det aktuella avtalet är ett sk Portföljavtal med rörligt pris med förvaltd prissättning. Föreningens medlemmar kan påverka det gemensamma elpriset genom att undvika förbrukning under högkostnadstimmar. Det är speciellt tillämpligt vid elbilsladdning som med fördel görs på natten.
- Genomfört diverse ytterligare insatser för att minska elförbrukning som tex reducering av belysning i entréer och utbyte till LED-lampor där detta varit möjligt.
- Nått en förlikning i tvisten om ersättning för de otäta fasadfogarna med Varvsholmens fastighets AB. Fogbytet på byggnaden gjordes våren 2020. Garantibesiktning utfördes i maj 2022. Åtgärderna i trapphusentréerna gjordes i december 2022. Målningsarbeten återstår.
- Omsatt ett av de fyra lånen till 3,12% rörlig ränta per den 1 december, med SBAB som långgivare.

Som en effekt av föreningens elförsörjningsprojekt är föreningen numer momsregistrerad vad avser kostnader och intäkter för elförsörjning.

De årliga städdagarna på vår och höst genomfördes som planerat. Höststädningen avslutades med en trevlig och välbesökt middag på Restaurang Slipkajen.

Stort tack till alla medlemmar för utmärkta insatser på städdagar, mm samt för skapandet av mycket 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 2022/2023 60 st.

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 2022 en (1) överlåtelse av bostadsrätt skett. 2021 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 1 519 kr/lgh för 2022

## 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/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 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

Installation solcellspaneler	2022
Installation laddboxar	2022
Byte av elmätare, IMD	2022
Spindelsanering	2021
Byte fasadfogar	2020
Upprustning utemiljö	2019
Rensning frånluftskanaler	2018
Utbyte brandvarnare	2018

## KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer	103 100 kr
----------------------	------------

## KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

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

## EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

---

Föreningen gör ett mycket gott räkenskapsår vilket slutar med ett plusresultat om 483 964kr.

Föreningen har en god likviditet. Vid årsskiftet fanns ca 744 143kr på bankkontot.

Reserverat i underhållsfonden finns vid årsskiftet ca 1 804 052kr.

Föreningen har gjort avskrivningar om 675 000 kr och satt av 100 000 kr till yttre fond. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

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

## BUDGET

I budget för 2023 finns ingen avgiftsförändring.

Budgeten för 2022 innehåller avsättning till yttre fond om 100 000 kr samt avskrivningar på föreningens tillgångar om 715 000 kr. Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Intäkterna under 2023 kommer att ligga ca 190 000kr under kostnaderna, men balanseras ut av det större överskottet 2022.

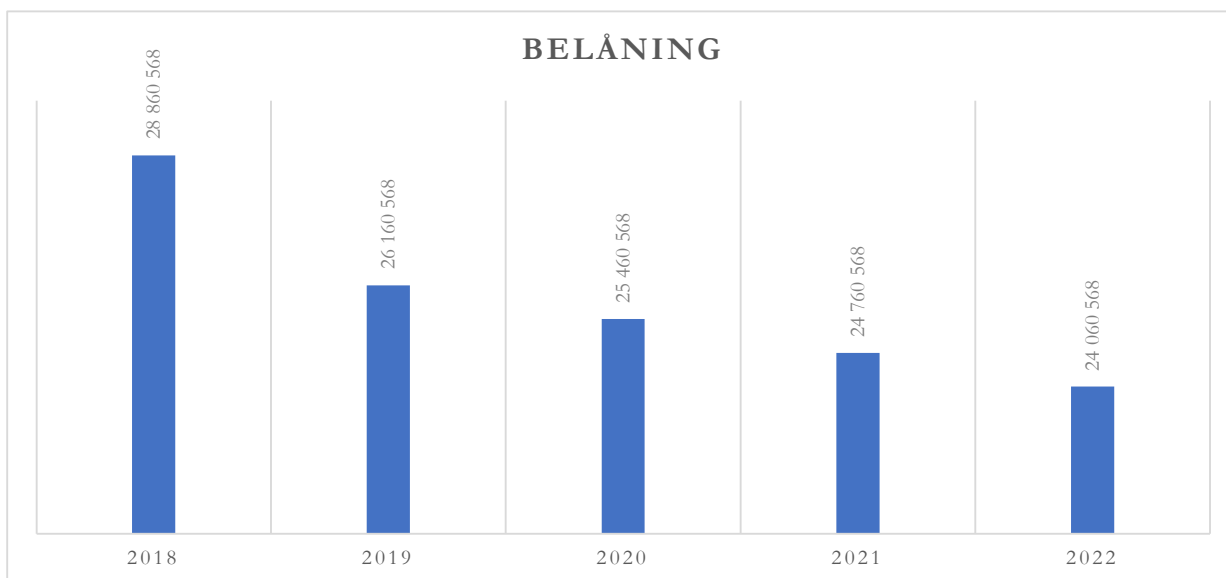
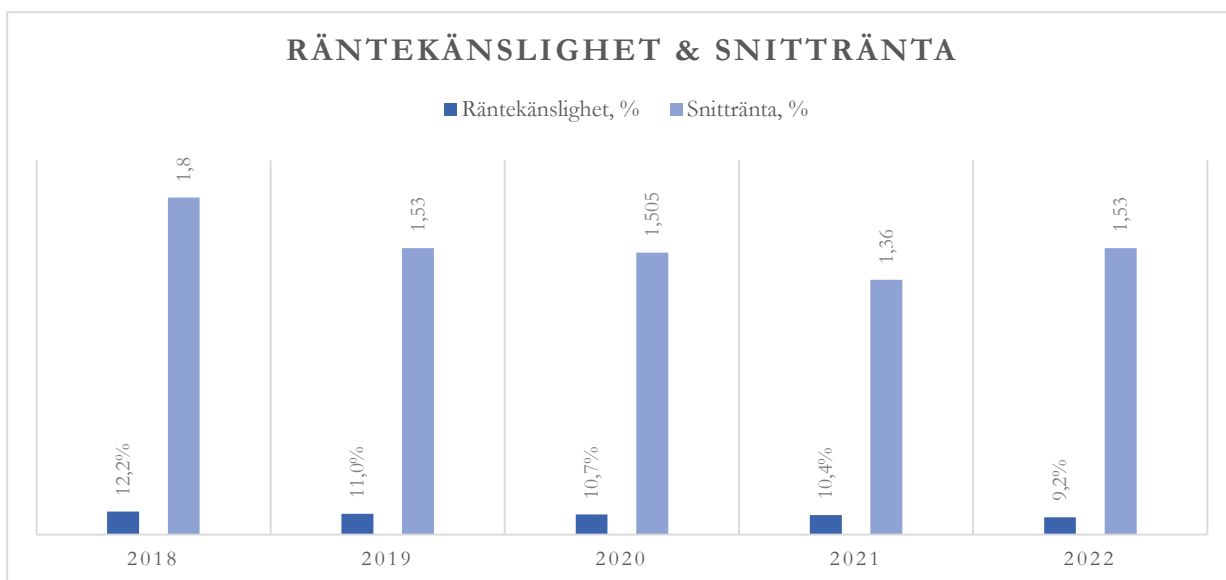
## BELÅNING

Föreningens lån har 2022 amorterats med 700.000 kr. Under året har ett (1) av föreningens lån omsatts. Lånet på 8 750 000kr har tills vidare 3-månaders rörlig ränta (vid årsskiftet 3,12%).

Långivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
SBAB	2023-03-01	3,12%	8 750 000 kr	0
Stadshypotek	2023-09-01	0,83%	2 900 000 kr	400 000
Stadshypotek	2024-09-30	1,19%	5 000 000 kr	0
Stadshypotek	2025-06-01	0,97%	7 410 568 kr	300 000
			<b>24 060 568 kr</b>	<b>700 000</b>

Genomsnittlig ränta vid årets utgång

1,53%

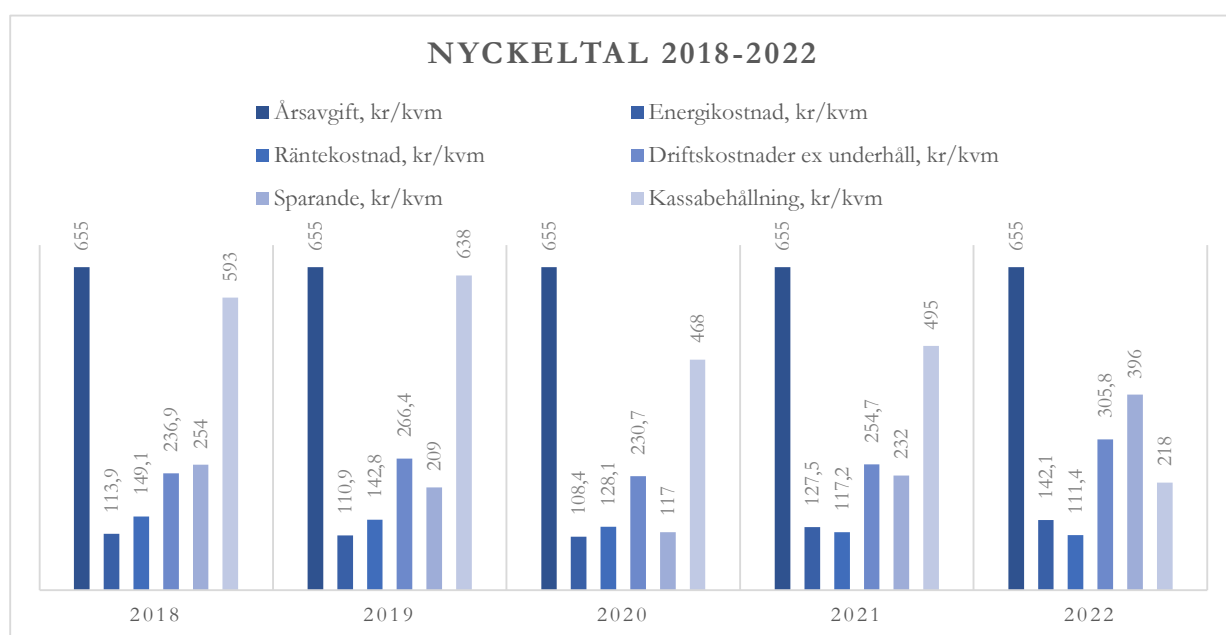




## FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 422 786	2 370 029	2 388 282	2 370 455	2 370 065
Årsavgift, kr/kvm	655	655	655	655	655
Uppvärmning, kr/kvm	80,3	82,8	71,4	72,3	74,8
Elförbrukning, kr/kvm*	35,0	17,5	12,6	15,9	15,6
Vatten, kr/kvm	26,9	27,1	24,4	22,8	23,5
Energikostnad, kr/kvm	142,1	127,5	108,4	110,9	113,9
Sophantering, kr/kvm	25,0	24,9	25,4	26,0	25,5
Räntekostnad, kr/kvm	111,4	117,2	128,1	142,8	149,1
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	305,8	254,7	230,7	266,4	236,9
Taxeringsvärde, kr/kvm	28 446	20 821	20 821	20 821	17 537
Behållning yttre fond, kr/kvm	529	500	592	585	569
Avskrivning, kr/kvm	198	198	196	196	196
Årets resultat, kr	483 964	117 812	-270 032	40 987	196 756
Årets likviditetsöverskott, kr	1 158 964	792 812	399 968	710 987	866 756
Total låneskuld, kr	24 060 568	24 760 568	25 460 568	26 160 568	26 860 568
Skuldsättning, kr/kvm	7 056	7 261	7 466	7 672	7 877
Nettoskuldsättning, kr/kvm	6 716	7 029	7 349	7 463	7 623
Räntekänslighet, %	9,2%	10,4%	10,7%	11,0%	12,2%
Sparande, kr/kvm	340	232	117	209	254
Kassabehållning, kr/kvm	218	495	468	638	593
Balansomslutning, kr	97 875 707	97 912 336	98 493 647	99 596 032	100 112 304
Soliditet, %	75%	74%	74%	73%	73%

\* Nettokostnaden för el efter att respektive lägenhetsförbrukning debiterats ut. Lägenheternas förbrukning avseende december 2022 debiteras ut fört 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	1 704 052	304 363	117 812
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond enligt stämmobeslut		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut		0		
Balanseras i ny räkning			117 812	-117 812
Årets resultat				483 964
Belopp vid årets utgång	70 700 000	1 804 052	322 175	483 964

## RESULTATDISPOSITION

*Till stämmans förfogande finns följande medel*

Balanserat resultat	322 175 kr
Årets resultat	483 964 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-100 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	0 kr
SUMMA	898 259 kr

*Styrelsen föreslår följande disposition till stämman*

Balanseras i ny räkning	898 259 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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter	1	2 422 786	2 370 029
Ersättning från byggentreprenör		511 758	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 934 544</b>	<b>2 370 029</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 042 818	-868 692
Löpande reparationer		-103 100	-104 933
Övriga kostnader	3	-124 964	-65 366
Personalkostnader	4	-72 862	-85 727
Fastighetsavgift/skatt		-53 983	-52 873
Avskrivningar	5	-675 000	-675 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 072 727</b>	<b>-1 852 591</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>861 817</b>	<b>517 438</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 910	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 763	-399 626
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-377 853</b>	<b>-399 626</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>483 964</b>	<b>117 812</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>483 964</b>	<b>117 812</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>483 964</b>	<b>117 812</b>

## BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5	
Byggnader och mark	95 379 778	96 049 778
Fasadfogar	140 000	145 000
Laddboxar	314 580	0
Elförsörjning	800 740	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	96 635 098	96 194 778
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>96 635 098</b>	<b>96 194 778</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	412 441	656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 025	28 661
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	496 466	29 317
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	744 143	1 688 241
<i>Summa kassa och bank</i>	744 143	1 688 241
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 240 609</b>	<b>1 717 558</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>97 875 707</b>	<b>97 912 336</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	70 700 000	70 700 000
Fond för yttre underhåll	1 804 052	1 704 052
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>72 504 052</i>	<i>72 404 052</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	322 176	304 363
Årets resultat	483 964	117 812
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>806 140</i>	<i>422 175</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>73 310 192</b>	<b>72 826 227</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 210 568	15 310 568
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 210 568</b>	<b>15 310 568</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	195 969	69 908
Förskottsbetalda avgifter	209 982	200 277
Skatteskulder	-27 887	-27 887
Övriga skulder kreditinstitut	12 850 000	9 450 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 883	83 243
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>13 354 947</b>	<b>9 775 541</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>97 875 707</b>	<b>97 912 336</b>

## NOTER

### Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

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

Not 1	Årsavgifter	2022	2021
	Årsavgifter	2 233 549	2 233 549
	Bredband, telefoni och TV	111 000	111 000
	Sophantering	25 691	25 384
	Öres och kronutjämnning	95	96
	Påminnelseavgifter	200	0
	El	52 251	0
	Summa	<b>2 422 786</b>	<b>2 370 029</b>

Not 2	Driftskostnader	2022	2021
	Revsion	-2 625	0
	Snöröjning	-2 472	-2 851
	Trappstädning	-39 720	-47 033
	Hissbesiktning	-6 025	-5 838
	Hissar	-51 071	-15 394
	Gemensamhetsanläggning garage	-11 598	-11 020
	Anläggningsel inkl. fastighetsel*	-171 670	-59 682
	Fjärrvärme	-273 677	-282 497
	Vatten och avlopp	-91 568	-92 525
	Sophantering	-85 101	-85 010
	Fastighetsförsäkring	-37 930	-42 607
	Internet, TV och telefoni	-114 644	-113 490
	Förvaltning	-40 008	-40 008
	Möteskostnader	-28 530	-1 756
	Serviceavtal ventilation	-83 054	-57 154
	Trädgård	0	-3 627
	Spindelsanering	0	-8 200
	Driftskostnad laddboxar solenergi	-3 125	0
	Summa	<b>-1 042 818</b>	<b>-868 692</b>

\*I totalsumman för el 2022 ingår även lägenheternas förbrukning för december, då denna aviseras ut först under kvartal 2 2023.

Not 3	Övriga kostnader	2022	2021
	Övriga fastighetskostnader	-6 987	-5 993
	Förbrukningsmaterial	-2 704	-2 944
	Kontorsmateriel	-2 054	-1 254
	Hisslarm	-4 039	-3 023
	Porttelefon	-1 184	-1 184
	Porto	-273	-360
	Bolagsverket	-800	-700
	Kopieringskostnader	-2 534	-1 790
	Bankkostnader	-2 585	-2 204
	Särskild utredning	-90 876	0
	Lämnade bidrag och gåvor	-529	-971
	Kreditupplysning	-350	-525
	Konsultarvoden	-9 375	-42 960
	Skattefria bilersättningar	-462	-1 458
	Hemsida	-212	0
	<b>Summa</b>	<b>-124 964</b>	<b>-65 366</b>

Not 4	Löner och andra ersättningar	2022	2021
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	-52 098	-53 298
	Löner	-12 200	-24 200
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>-64 298</i>	<i>-77 498</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-8 564	-8 229
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>-72 862</i>	<i>-85 727</i>

Not 5	Materiella anläggningstillgångar	2022	2021
	Anskaffningsvärde Byggnader	84 173 264	84 173 264
	Ackumulerade avskrivningar	-7 115 000	-6 445 000
	Årets avskrivning	-670 000	-670 000
	Mark	18 991 514	18 991 514
	Fasadfogar	150 000	150 000
	Ackumulerade avskrivningar	-5 000	0
	Årets avskrivningar	-5 000	-5 000
	Laddboxar	506 700	0
	Elförsörjning	800 740	0
	<b>Summa</b>	<b>96 827 218</b>	<b>96 194 778</b>



Not 6	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 900 000	32 900 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 900 000</b>	<b>32 900 000</b>

## UNDERSKRIFTER

---

### STYRELSEN FÖR BRF TROSSEN

Kalmar 2023-

Roland Karlsson  
Ordförande

Per Garhammar

Hans Jonsson

Lars Olofsson

Ing-Marie Lejdel

### MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Lenhovda 2023-

03-15

Berit Danielson  
Av föreningen utsedd revisor



## Deltagare

**BRF TROSSEN** 769613-6691 Sverige

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROLAND KARLSSON  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195307193317

Roland Karlsson  
Ordförande  
mail@rolandkarlsson.se  
19530719-3317

**2023-03-07 11:05:15 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER GARHAMMAR  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194805317858

Per Garhammar  
p.garhammar@gmail.com  
+46706627890  
19480531-7858

**2023-03-07 12:47:04 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ing-Marie Christina Lejdel  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195409132940

Ing-Marie Lejdel  
ilejdel@yahoo.se  
19540913-2940

**2023-03-07 11:58:46 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Eric Olofsson  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195708194856

Lars Olofsson  
lassemaja57@hotmail.com  
19570819-4856

**2023-03-07 07:57:24 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

### *Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Alfred Krister Jonsson  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194901293037

Hans Jonsson  
hans.danderyd@hotmail.com  
19490129-3037

**2023-03-07 11:34:49 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

## REVISIONSBERÄTTELSE TILL FÖRENINGSTÄMMAN I BRF TROSSEN 769613-6691

---

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Trossen för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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 2022 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 2022-01-01 – 2022-12-31.

### 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 revisions sed 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
		2023	2022	2022	2021
		1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
		Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
		2 233 000	2 233 548	2 233 000	2 233 548
Årsavgifter					
Solcellsel (netto)		96 000			
Internet, TV & tel.		111 000	111 000	111 000	111 000
Sophantering		25 000	25 691	25 000	25 384
Ränteutäkter		0	295	0	96
Övriga intäkter		0	511 758	0	
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 465 000</b>	<b>2 882 292</b>	<b>2 369 000</b>	<b>2 370 028</b>
Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4142	Hiss besiktning	6 300	6025	6 000	5 838
4230	Sotning				
<b>Summa obligatoriska besiktningar</b>		<b>6 300</b>	<b>6 025</b>	<b>6 000</b>	<b>5 838</b>
4301	Löpande reparationer	100 000	103 099	100 000	104 932
4501	Planerat underhåll				
<b>Summa underhåll och reparation</b>		<b>100 000</b>	<b>103 099</b>	<b>100 000</b>	<b>104 932</b>
4120	Trappstädning	50 000	39 720	48 000	47 023
4781	Förvaltning	44 000	40 008	40 000	40 008
5164	Snöröjning	5 000	2 472	5 000	2 851
4121	Spindelsanering	20 000	0	0	8 200
4111	Trädgård och yttre miljö	5 000	0	5 000	3 627
6490	Registreringsavgift	1 000	800	1 000	700
<b>Summa fastighetsförvaltning och skötsel</b>		<b>125 000</b>	<b>83 000</b>	<b>99 000</b>	<b>102 409</b>
4143	Serviceavtal ventilation	66 000	83 054	60 000	57 154
4246	Serviceavtal hiss	15 000	51 071	20 000	15 394
4611	Fastighetsel	100 000	171 670	60 000	59 681
4623	Fjärrvärme	285 000	273 677	285 000	282 497
4630	Vatten & avlopp	100 000	91 568	95 000	92 525
4640	Sophämtning	90 000	85 101	86 000	85 010
4690	Gemensamhetsanläggning garage	25 000	11 597	25 000	11 020
4711	Försäkring	45 363	37 930	42 000	42 607
4760	Internet, TV & telefoni	127 000	114 644	114 000	113 490
4800	Fastighetsavgift	56 203	53 983	57 000	52 873
5190	Övriga fastighetskostnader	25 000	6 987	25 000	5 993
5460	Förbrukningsmaterial	5 000	2 703	8 000	2 944
6061	Kreditupplysning, UC	2 000	350	2 000	525
6110	Kontorsmateriel	2 000	2 054	1 500	1 254
6209	Hisslarm	4 000	4 039	3 000	3 023
6210	Telefoni, port	3 000	1 184	1 500	1 184
6250	Porto	500	273	500	360
6450	Möteskostnader mm	20 000	28 530	20 000	1 755
6520	Tryckning, kopiering	3 000	2 534	2 000	1 790
6550	Konsultarvoden	20 000	9 375	20 000	42 960
6551	Särskild utredning	0	90 875		
6993	Lämnade bidrag och gåvor	1 000	529	1 000	971
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>995 066</b>	<b>1 123 728</b>	<b>928 500</b>	<b>875 010</b>
6410	Styrelsearvode	57 000	52 098	53 000	51 798
7010	Löner		12 200		24 200
6421	Revisor	4 000	2 625	4 000	1 500

7331	Skattefria bilersättningar		1 000	463	1 000	1 457
7510	Arbetsgivaravgifter		8 000	8 564	6 000	8 229
<b>Summa arvode och revision</b>			<b>70 000</b>	<b>75 950</b>	<b>64 000</b>	<b>87 184</b>
6570	Bankavgifter		4 000	2 585	3 000	2 204
8410	Räntor		543 000	379 763	382 000	399 626
8423	Kostnadsräntor för skater och avgifter		0	0	0	
<b>Summa bank-, och räntekostnader</b>			<b>547 000</b>	<b>382 348</b>	<b>385 000</b>	<b>401 830</b>
<b>Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond</b>			<b>621 634</b>	<b>1 108 142</b>	<b>786 500</b>	<b>792 825</b>
7821	Avskrivningar		715 000	675 000	675 000	675 000
<b>Summa avskrivningar</b>			<b>715 000</b>	<b>675 000</b>	<b>675 000</b>	<b>675 000</b>
8860	Avsättn.föreningens rep.fond		100 000	100 000	100 000	100 000
<b>Summa avsättning yttre fond</b>			<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Överskott / Underskott</b>			<b>-193 366</b>	<b>333 142</b>	<b>11 500</b>	<b>17 825</b>
<b>Summa kostnader</b>			<b>2 465 000</b>	<b>2 882 292</b>	<b>2 369 000</b>	<b>2 370 028</b>
Budget antagen vid styrelsemöte 2022-12-12						



**Konsult & Förvaltning**  
Allt inom fastigheter

[www.phforvaltning.se](http://www.phforvaltning.se)