

# Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Treudden i Helsingborg

769601-2926



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Treudden i Helsingborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Holger Danske 1	1998	Helsingborg

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher/ If.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1998.

### Styrelsens sammansättning

Sven Wennhall	Ordförande
André Varga	Styrelseledamot
Bafrin Shaqlawai	Styrelseledamot
Björn Folke Blomqvist	Styrelseledamot

### Valberedning

Styrelsen

### Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen.

### Revisorer

Lars-Göran Larsson    Revisor    Rödl & Partner Nordic AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-02.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-01. för att bekräfta stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2084. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger fastigheten Holger Danske 1 med mark i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adress är Stuvaregatan 7, 9 och 11, Tullaregatan 8, 10, 12, 14, 16 och 18.

Marken inköptes för 5 550 000 kr i samband med att fastigheten byggdes. I dag är taxeringsvärdet på marken 58,3 miljoner. Totalt taxeringsvärde för fastigheten är 191,5 miljoner.

Då taxeringsvärdet ska återspegla verkliga värdet med 75% borde värdet ligga på c:a 255 miljoner. Detta kan jämföras med föreningens låneskuld på 62,8 miljoner.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1996. Inflyttning skedde under år 1998. Föreningen har 85 bostadsrättslägenheter med totalyta på 6 961,5 m<sup>2</sup> samt 14 lokaler på totalt 954 m<sup>2</sup> som hyrs ut.

Föreningen har 73 garageplatser, varav 68 med bostadsrätt och 5 som hyrs ut.

Bostadsrättslägenheterna fördelas enligt följande:

2 rum & kök, 19 st

3 rum & kök, 38 st

4 rum & kök, 27 st

5 rum kök, 1 st

Föreningen har gruppavtal på bredband och kabel-tv med Tele 2. Kostnaden är 139 kr i månaden per lägenhet och den ingår i månadsavgiften.

## Årsavgift

I årsavgiften ingår inte el, värme och vatten. Debiteras separat.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

#### Reparationer och underhåll

Under verksamhetsåret har stora planerade underhåll och reparationer genomförts till ett sammanlagt belopp på c:a 5 miljoner.

I stället för tidigare diskuterat fasadbyte har fasaderna reparerats, rengjorts och behandlats. Styrelsens bedömning är att fasaderna är i sådant skick att byte inte behöver göras, utan de kommer att klara sig bra med fortsatt regelbundet underhåll.

Därtill har genomgång och byte gjorts av fastighetens fönster, som varit skadade eller missfärgade.

-Ventilationstornet har byggts om för att inte sprida dålig lukt.

-Taket på Stuvaregatan 11 har reparerats och mitthusets balkongfronter har målats.

-Tvättmaskiner och torktumlare i Tullaregatans tvättstuga har bytts ut.

### Förlängt räkenskapsår

Verksamhetsåret sträcker sig från 1 september 2022 tom 31 december 2023, dvs 16 månader. Det beror på att föreningen nu har ändrat sitt verksamhetsår till att vara kalenderår.

Dessutom har Nabo övertagit den ekonomiska förvaltningen från HSB den 1 september 2023. Nabo har gjort årsredovisningen för hela verksamhetsåret och har fått över underlaget från HSB.

Då detta verksamhetsåret omfattar 16 månader och verksamhetsåret 2021-2022 omfattar 12 månader blir inte siffrorna jämförbara. Detta får man ha i beaktande när de olika posterna kollas i årsredovisningen.

### Lån

Under verksamhetsåret har 3,5 miljoner kr amorterats på lånen, som 31 december 2023 uppgick till 64 820 000 kr. I januari månad 2024 har ytterligare amortering gjorts med 2 miljoner. Dessutom förfaller två lån 1 mars 2024 på sammanlagt 13 820 000 kr. Dessa båda lån kommer att placeras med rörlig ränta.

Två lån på sammanlagt 16 miljoner har i oktober månad skrivits om. Det ena lånet på 6 miljoner ligger med fast ränta och lånet på 10 miljoner med rörlig ränta.

Omläggningen av lånen innebär att föreningen får ökade räntekostnader innevarande år med c:a 800 000 kr jämfört med år 2023 beroende på hur ränteläget blir framöver.

### Övrig intäkt

Elstöd har erhållits med 499 483 kr

### Förändringar i avtal

HSB Nordvästra Skåne har skött förvaltningen av föreningen sedan den grundades fram till den 31 augusti 2023. Därefter sköts fastigheten av Andersson Fastighetsförvaltning AB och ekonomin av Nabo. Bytet upplever styrelsen hittills som lovande.

### Övriga uppgifter

Sedan Claes Lilja lämnade styrelsen i samband med att han sålde sin lägenhet har styrelsen varit tunt bemannad. Styrelsen har adjungerat Anita Blixt, som avlastat styrelsen med de administrativa arbetsuppgifterna och Tim Fagrell, som är mycket engagerad i husets skötsel och teknik.

De personer utanför styrelsen som anmält sig till arbete i trädgårdsgrupp, festkommitté, ekonomigrupp och fastighetsgrupp har gjort ett gott arbete då de kompletterat och stött styrelsen.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 112 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Medlemsinformation har sänts ut vid 7 tillfällen under verksamhetsåret och informationsmöte har anordnats för nya medlemmar i december månad. Festkommite'n har anordnat uppskattade sammankomster i augusti och december månader.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, kr	12 544	8 986	7 779	7 613
Resultat efter fin. poster, kr	-247	1 094	12 76	494
Soliditet (%)	57,97	56,91	55,27	54,42
Avsättning yttre underhåll per kvm, kr	415	335	244	244
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	960	932	914	897
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,23	71,99	72,47	71,41
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	9 311	9814	10 389	10 532
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 189	8631	9 136	9 263
Sparande per kvm totalyta, kr	538	509	522	476
Elkostnad per kvm totalyta, kr	110	189	162	87
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	88	-	-	96
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	25	23	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	222	214	185	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,57	1,22	1,31	1,43
Räntekänslighet (%)	9,70	10,53	11,37	11,74

Nyckeltalen för räkenskapsåret 2023/2022 har justerats till 12 månaders genomsnitt.

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el, vatten och värme debiteras genom individuell mätning av förbrukningen och ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 2 245 296 kr. Exkluderas avskrivningar blir resultatet 1 998 206 kr.

Förbättringsarbeten på c:a 5 miljoner har utförts på fastigheten. Se sid 3 under rubrik reparation/underhåll.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	14 126 498	-	-	14 126 498
Upplåtelseavgifter	66 033 991	-	-	66 033 991
Fond, yttre underhåll	2 688 007	-	-	2 688 007
Balanserat resultat	8 112 072	1 094 481	-	9 206 553
Årets resultat	1 094 481	-1 094 481	-247 090	-247 090
<b>Eget kapital</b>	<b>92 055 049</b>	<b>0</b>	<b>-247 090</b>	<b>91 807 959</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	9 206 553
Årets resultat	-247 090
<b>Totalt</b>	<b>8 959 463</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 851 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 922 383
Balanseras i ny räkning	7 030 846
	<b>8 959 463</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 DECEMBER	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 543 996	8 985 668
Övriga rörelseintäkter	3	512 331	27 610
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 056 328</b>	<b>9 013 278</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-9 062 231	-4 831 013
Övriga externa kostnader	8	-474 517	-415 885
Personalkostnader	9	-167 837	-147 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 245 296	-1 684 122
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 949 880</b>	<b>-7 078 425</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 106 447</b>	<b>1 934 853</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 652	7 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 393 191	-848 100
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 353 538</b>	<b>-840 372</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-247 091</b>	<b>1 094 481</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-247 091</b>	<b>1 094 481</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-08-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	154 006 132	156 251 428
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>154 006 132</b>	<b>156 251 428</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	0	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>154 006 132</b>	<b>156 251 928</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		168 639	75 256
Övriga fordringar	13	322 646	215 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	72 675	333 907
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>563 960</b>	<b>625 045</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 808 133	4 859 032
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 808 133</b>	<b>4 859 032</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 372 093</b>	<b>5 484 077</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>158 378 226</b>	<b>161 736 005</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		80 160 489	80 160 489
Fond för yttre underhåll		2 688 007	2 688 007
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>82 848 496</b>	<b>82 848 496</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		9 206 553	8 112 072
Årets resultat		-247 090	1 094 481
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 959 463</b>	<b>9 206 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>91 807 959</b>	<b>92 055 049</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	37 000 000	59 820 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 000 000</b>	<b>59 820 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		27 824 922	8 500 000
Leverantörsskulder		336 000	442 628
Skatteskulder		114 924	-23 102
Övriga kortfristiga skulder		48 266	113 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 246 155	827 510
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 570 267</b>	<b>9 860 956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>158 378 226</b>	<b>161 736 005</b>

## Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 DECEMBER	2022 - 2023	2021 - 2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 106 447</b>	<b>1 934 853</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 245 296	1 684 122
	<b>3 351 743</b>	<b>3 618 975</b>
Erhållen ränta	39 652	7 728
Erlagd ränta	-1 203 099	-848 100
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 188 297</b>	<b>2 778 603</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	61 085	-198 494
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	199 219	80 843
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 448 601</b>	<b>2 660 952</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-500
Avyttring av finansiella tillgångar	500	500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>500</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-3 500 000	-4 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-3 500 000</b>	<b>-4 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 050 899</b>	<b>-1 339 048</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 859 032</b>	<b>6 198 081</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 808 133</b>	<b>4 859 032</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Treudden i Helsingborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,93 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	8 909 355	6 488 625
Övriga årsavgifter	35 500	38 500
Hysesintäkter, lokaler	2 036 703	1 417 480
Hysesintäkter, p-platser	116 400	86 400
Intäcksreduktion	-20 100	-5 100
Övriga intäkter	32 875	2 797
Vatten	272 166	201 763
El	591 997	333 699
Värme	569 100	421 505
<b>Summa</b>	<b>12 543 996</b>	<b>8 985 668</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Öres- och kronutjämning	-35	0
Övriga intäkter	12 881	0
Övriga rörelseintäkter	499 485	27 610
<b>Summa</b>	<b>512 331</b>	<b>27 610</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	636 671	382 707
Fastskötsel/städ tjänster	0	97 824
Städning	36 576	0
Besiktning och service	27 310	0
Övrigt	6 062	3 075
Snöskottning	15 917	6 923
<b>Summa</b>	<b>722 536</b>	<b>490 529</b>

## NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Reparationer	1 346 264	712 455
Försäkringsskador	9 689	0
Övrigt plan. UH	3 685 066	1 253 455
<b>Summa</b>	<b>5 041 019</b>	<b>1 965 910</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	1 158 492	1 497 801
Uppvärmning	924 973	0
Vatten	255 808	197 681
Sophämtning	169 225	122 790
<b>Summa</b>	<b>2 508 498</b>	<b>1 818 272</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	143 561	100 173
Bredband	188 530	150 014
Fastighetsskatt	458 087	306 115
<b>Summa</b>	<b>790 178</b>	<b>556 302</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	10 443	0
Övriga förvaltningskostnader	224 717	240 443
Revisionsarvoden	79 109	38 659
Ekonomisk förvaltning	130 742	125 661
Konsultkostnader	29 506	11 122
<b>Summa</b>	<b>474 517</b>	<b>415 885</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	131 250	119 875
Övriga arvoden	0	3 000
Sociala avgifter	36 587	24 530
<b>Summa</b>	<b>167 837</b>	<b>147 405</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 393 133	848 100
Övriga räntekostnader	58	0
<b>Summa</b>	<b>1 393 191</b>	<b>848 100</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	175 373 488	175 373 488
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>175 373 488</b>	<b>175 373 488</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-19 122 060	-17 437 938
Årets avskrivning	-2 245 296	-1 684 122
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21 367 356</b>	<b>-19 122 060</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>154 006 132</b>	<b>156 251 428</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 550 000</i>	<i>5 550 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	133 200 000	0
Taxeringsvärde mark	58 300 000	0
<b>Summa</b>	<b>191 500 000</b>	<b>0</b>

## NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-08-31
Aktier och andelar	0	500
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>500</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-08-31
Skattekonto	10 692	137 365
Skattefordringar	40 658	78 516
Övriga kortfristiga fordringar	271 296	0
<b>Summa</b>	<b>322 646</b>	<b>215 881</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 945	333 907
Försäkringspremier	35 730	0
<b>Summa</b>	<b>72 675</b>	<b>333 907</b>



NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-29	4,60 %	2 000 000	-
<b>Stadshypotek</b>	2022-10-30	1,47 %	-	8 500 000
Stadshypotek	2024-03-01	1,44 %	6 000 000	6 000 000
<b>Stadshypotek</b>	2023-10-30	1,59 %	-	10 000 000
Stadshypotek	2024-03-01	1,44 %	7 820 000	7 820 000
Stadshypotek	2025-07-30	0,61 %	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	2025-10-30	0,67 %	5 000 000	5 000 000
<b>Stadshypotek</b>	2023-09-01	1,46 %	-	5 000 000
Stadshypotek	2026-04-30	0,98 %	15 000 000	15 000 000
<b>Stadshypotek</b>	2024-03-01	4,85 %	2 000 000	-
Swedbank	2024-01-28	4,57 %	10 000 000	-
Swedbank	2026-10-23	4,16 %	6 000 000	-
Summa			64 820 000	68 320 000
Varav kortfristig del			<b>27 820 000</b>	<b>8 500 000</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 124	827 510
El	108 822	0
Uppvärmning	113 696	0
Utgiftsräntor	190 092	0
Löner	70 875	0
Sociala avgifter	22 269	0
Förutbetalda avgifter/hyror	688 277	0
Beräknat revisionsarvode	50 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 246 155</b>	<b>827 510</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	93 000 000	93 000 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Styrelsen har hos Naturvårdsverket ansökt om bidrag med 1095 000 kr för laddstolpar till samtliga platser i garagen. Väggarna i garagen målas vita. Amortering på lånen har gjorts med 2 miljoner.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Sven Wennhall  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
André Varga  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Bafirin Shaqlawai  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Björn Folke Blomqvist  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rödl & Partner Nordic AB  
Lars-Göran Larsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 14:38

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.04.2024 16:37

DOCUMENT ID:

Sy7TaALaeR

ENVELOPE ID:

r1eTp0Upx0-Sy7TaALaeR

DOCUMENT NAME:

Brf Treudden i Helsingborg, 769601-2926 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Åke Wennhall sven.wennhall@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 16:39 17.04.2024 16:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/02/15) IP: 188.148.106.193
2. ANDRÉ VARGA andre@byggsakert.se	Signed Authenticated	17.04.2024 17:25 17.04.2024 17:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/03/26) IP: 94.191.152.38
3. BAFRIN SHAQLAWAI baf.sha@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 11:37 18.04.2024 11:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/01/13) IP: 212.37.13.67
4. Björn Folke Blomqvist b.f.blomqvist@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 14:00 17.04.2024 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/06/17) IP: 85.231.77.95
5. Lars-Göran Larsson lars-goran.larsson@roedl.com	Signed Authenticated	18.04.2024 14:38 18.04.2024 14:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/11) IP: 158.255.221.69

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Treudden i Helsingborg,  
Org.nr. 769601-2926

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Treudden i Helsingborg för räkenskapsåret 2022-09-01-2023-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### 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 de 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. De upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 ett 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 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 Treudden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 verksamhet, 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 fortlöpande 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 försummelse 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 revisions-

sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg 2024-04-17

Rödl & Partner Nordic AB

Lars-Göran Larsson  
Auktoriserad revisor