

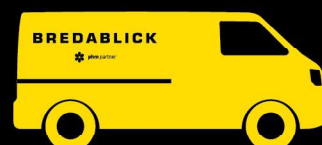
Bostadsrättsföreningen Trekungahuset

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Trekungahuset

Org.nr: 769610-5506

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trekungahuset, 769610-5506, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-14 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Mikael Eriksson
Ledamot	Darko Kresojevic
Ledamot	Gunilla Leander
Ledamot	Klas Ljunggren
Ledamot	Clay Ketter
Suppleant	Jun Tegner
Suppleant	Erika Burman Görans

Vald t.o.m. Föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Extern revisor	Maria Jönsson
	BDO

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lena Eriksson, Frode Söderhjelm Dinkelspiel och Christel Ljunggren.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Sankt Peter 4 i Malmö kommun med därpå uppförd med 20 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1904-1907. Fastighetens adresser är Mäster Nilsgatan 1, Östergatan 26-28 samt Sankt Petrigången 1.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	6 rok	8 rok
1	3	5	1	8	2

Total tomtarea: 993 kvm

Total bostadsarea: 3 483 kvm

- varav bostadsrättsarea: 3 483 kvm

Total lokalarea: 802 kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m²)	Kontraktslängd
Rawfoodshoop Scandinavia AB	249	2027-06-30
Kvänum Kök	553	2026-09-01

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-05-07.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Mätning El	Brunata
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Anticimex
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal ventilation	Rosvalls Vent
Serviceavtal hissar	TK Elevator
Serviceavtal skadedjur	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 156 535 kr (127 238 kr 2023) och planerat underhåll för 380 534 kr (668 968 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av Sustend (Tidigare Bredablick Fastighetspartner). Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 944 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 220 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-03. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen har under det gångna året bestått av följande ledamöter:

Vid årets ingång: Mikael Eriksson, ordförande samt ledamöterna Gunilla Leander, Darko Kresojevic, Clay Ketter, Klas Ljunggren samt suppleanterna Jun Tegner och Erika Burman Görans.

Vid årsstämman den 3 april 2024 avgick Annika Andersson och Malin Jepson samt nyvaldes Klas Ljunggren till ledamot och Jun Tegner och Erika Burman Görans till suppleanter.

Fortsatt förvaltare är Bredablick Förvaltning i Sverige AB och till revisor nyvaldes BDO.

Föreningen har under året hållit 12 protokollförda möten; 9 januari, 13 februari, 12 mars, Årsstämma och Konstituerande Styrelsemöte 3 april, 24 april, 20 maj, 17 juni, 22 augusti, 3 oktober, 18 november och 16 december.

Vi har genomfört några gemensamma aktiviteter på vår innergård, dels plantering av växter och blommor i maj och dels adventsfirande 30 november med bra uppslutning av medlemmarna.

Två lägenheter har bytt ägare under året.

Svängdörrarna i Östergatans entré har klätts med nytt skinn längs kanterna.

Granitsockeln längs fasaden och trapporna utomhus har fogats om och tätats.

Viss belysning i trapphus har åtgärdats och lampor har bytts ut. Samtliga lampor utomhus längs fasaden har rengjorts.

Beslut har tagits att måla om Östergatans entré samt att införa nytt låssystem. Båda projekten kommer att genomföras under 2025.

Ekonomi:

Likviditeten är god och vi har en låg skuldsättning per kvm. Beslut har tagits att höja årsavgiften den 1 januari 2025 med 4 %. Styrelsen följer noga underhållsplanen och planerar så att underhåll hanteras på ett klokt och ansvarstagande sätt.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 31 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 32.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för Bredband och Kabel-Tv. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 433	3 266	2 921	2 663
Resultat efter finansiella poster, tkr	40	-231	-1 783	-1 340
Förändring av underhållsfond	563	256	-122	-582
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-42	-8	-1 231	-382
Sparande kr/kvm	210	217	100	120
Soliditet, %	68	68	68	71
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	366	344	323	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	37	36	38	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	337	285	260	253
Lokalhyra kr/kvm	2 192	2 098	1 885	1 651
Driftkostnad kr/kvm	379	354	417	363
Energikostnad kr/kvm	211	212	243	209
Ränta kr/kvm	135	136	49	42
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	220	219	214	210
Skuldsättning kr/kvm	3 804	3 876	3 900	3 663
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	4 680	4 783	4 812	4 520
Räntekänslighet (%)	13	14	15	
Snittränta, (%)	3.54	3.51	1.25	1.16

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	52 837 994	256 032	- 15 556 575	- 231 236
Disposition enligt föreningsstämma			-231 236	231 236
Avsättning till underhållsfond		944 000	-944 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-380 534	380 534	
Årets resultat				39 881
Vid årets slut	52 837 994	819 498	- 16 351 277	39 881

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 15 787 811
Årets resultat före fondändring	39 881
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 944 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	380 534
Summa över/underskott	- 16 311 396

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 16 311 396
Totalt	- 16 311 396

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 932 572

2 661 204

Övriga rörelseintäkter

3

500 008

604 639

Summa Rörelseintäkter

3 432 580

3 265 843

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 161 725

-2 266 780

Övriga kostnader

5

-134 691

-135 175

Personalkostnader

6

-70 383

-53 470

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-481 498

-478 965

Summa Rörelsekostnader

-2 848 297

-2 934 390

RÖRELSERESULTAT

584 283

331 453

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

33 300

13 053

Räntekostnader och liknande resultatposter

-577 702

-575 742

Summa Finansiella poster

-544 402

-562 689

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

39 881

-231 236

RESULTAT FÖRE SKATT

39 881

-231 236

ÅRETS RESULTAT

39 881

-231 236



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	52 538 037	53 016 977
Inventarier, maskiner och installationer	10	32 402	34 960
Summa materiella anläggningstillgångar		52 570 439	53 051 937
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 570 439	53 051 937
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	229
Övriga fordringar		73 164	74 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	304 374	165 672
Summa kortfristiga fordringar		377 538	240 002
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 719 403	1 554 367
Summa kassa och bank		1 719 403	1 554 367
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 096 941	1 794 369
SUMMA TILLGÅNGAR		54 667 380	54 846 306



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 837 994	52 837 994
Underhållsfond		819 498	256 032
Summa bundet eget kapital		53 657 492	53 094 026
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 351 277	-15 556 576
Årets resultat		39 881	-231 236
Summa fritt eget kapital		-16 311 396	-15 787 812
SUMMA EGET KAPITAL		37 346 096	37 306 214
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	4 000 000	4 900 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 900 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 000 000	4 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14	12 300 000	11 500 000
Leverantörsskulder		338 476	266 056
Skatteskulder		3 197	2 377
Övriga skulder		60 150	-23 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	619 461	895 635
Summa kortfristiga skulder		13 321 284	12 640 092
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 321 284	12 640 092
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 667 380	54 846 306



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	584 283	331 453
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	481 498	478 965
Summa	1 065 781	810 418
Erhållen ränta	33 300	13 053
Erlagd ränta	-577 702	-575 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	521 379	247 729
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-137 535	21 514
Ökning av rörelseskulder	-118 808	-412 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	265 036	-142 915
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	7 900 000	9 400 000
Förändring av lång	-8 000 000	-9 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	165 036	-242 915
Likvida medel vid årets början	1 554 367	1 797 282
Likvida medel vid årets slut	1 719 403	1 554 367



Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	10-20 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror lokaler

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 174 728	978 912
Hysesintäkter	1 757 844	1 682 292
Totalt årsavgifter och hyror	2 932 572	2 661 204



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Vatten och energi

Vatten

El

Uppvärmning

Debiterad fastighetsskatt

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

	2024	2023
	11 329	18 578
	8 827	21 472
	197 405	153 685
	88 904	88 904
	117 996	111 963
	1 433	2 521
	1 154	134 556
	72 960	72 960
	500 008	604 639
	500 008	604 639



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Sotning
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Reparationer

Hiss
Armaturer, gemensamma utrymmen
Lokaler
Markytor
Klottersanering
Vattenskador
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
El, installationer
Tele/TV/porttelefon, installationer

Planerat underhåll

Huskropp, tak
Huskropp, fönster
Huskropp, balkonger
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
Lokaler
El, installationer
Värme, installationer

Totalt fastighetskostnader

	2024	2023
	271 336	268 365
	546 019	559 652
	86 211	-69 468
	39 395	66 276
	4 718	0
	215 722	223 263
	110 903	104 370
	5 753	25 086
	34 034	15 698
	31 623	0
	3 794	3 688
	78 082	78 284
	1 342	0
	47 764	41 268
	2 500	9 451
	145 460	144 640
	1 624 656	1 470 574
	10 641	5 028
	5 100	41 865
	1 146	2 617
	5 860	5 069
	4 320	2 037
	15 000	3 235
	30 497	12 951
	7 494	12 556
	16 224	10 648
	1 906	22 710
	7 244	5 434
	51 103	3 087
	156 535	127 238
	17 040	366 388
	0	87 523
	80 000	0
	10 000	67 460
	143 195	92 300
	0	32 794
	130 299	0
	0	22 503
	380 534	668 968
	2 161 725	2 266 780



Not 5. Övriga kostnader

Medlems- och föreningsavgifter

Serviceavgifter till branschorganisationer

2024

2023

4 680

4 679

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

93 330

87 067

Revision

Revision

26 251

29 525

Kommunikation

Tele och post

1 602

1 983

Övriga kostnader

Bankkostnader

804

680

IT-tjänster

5 347

2 381

Övriga externa kostnader

2 678

1 896

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

0

6 964

8 829

11 920

Totalt övriga kostnader

134 691

135 175

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

2024

2023

58 180

52 500

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

12 203

970

Totalt personalkostnader

70 383

53 470

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

478 940

478 965

Inventarier, maskiner och installationer

2 558

0

481 498

478 965

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

481 498

478 965

Not 8. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

35 000 000

35 000 000

Summa:

35 000 000

35 000 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	46 340 479	46 340 479
Mark	18 026 978	18 026 978
Utgående anskaffningsvärden	64 367 457	64 367 457
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 11 350 480	- 10 871 515
Årets avskrivning på byggnader	- 478 940	- 478 965
Utgående avskrivningar	-11 829 420	-11 350 480
Utgående redovisat värde	52 538 037	53 016 977
<i>Varav</i>		
Byggnader	34 511 059	34 989 999
Mark	18 026 978	18 026 978
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	11 286 000	11 286 000
	75 286 000	75 286 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	51 163	51 163
Utgående anskaffningsvärden	51 163	51 163
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 16 203	- 16 203
Årets avskrivningar	- 2 558	0
Utgående avskrivningar	- 18 761	- 16 203
Utgående redovisat värde	32 402	34 960
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	45 250	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Förutbetalda kostnader	259 124	165 672
Summa	304 374	165 672
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 099 007	953 082
Placeringskonto SBAB	620 396	601 285
Summa	1 719 403	1 554 367



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-10-21	3,46 %	8 500 000	0
SEB	2027-11-28	0,93 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2025-04-28	3,32 %	1 500 000	1 500 000
SEB	2025-07-28	3,35 %	1 500 000	1 500 000
Nordea	Löst	4,63 %	0	8 500 000
Nordea	2025-12-15	3,37 %	800 000	900 000
Summa skulder till kreditinstitut			16 300 000	16 400 000

Not 14. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-12 300 000	-11 500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-4 000 000	-4 900 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-16 300 000	-16 400 000

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-75 304	-74 147
Upplupna räntekostnader	-64 122	-87 793
Förutbetalda intäkter	-325 283	-568 143
Upplupna revisionsarvoden	-25 600	-22 800
Upplupna driftskostnader	-129 153	-142 752
Summa	-619 462	-895 635



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mikael Eriksson
Ordförande

Darko Kresojevic
Ledamot

Gunilla Leander
Ledamot

Klas Ljunggren
Ledamot

Clay Ketter
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

BDO
Maria Jönsson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.03.2025 11:00

SENT BY OWNER:

William Mårtensson • 28.02.2025 15:31

DOCUMENT ID:

HJOA_B1o1e

ENVELOPE ID:

rygPRdrks1l-HJOA_B1o1e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Trekungahuset.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
GUNILLA LEANDER	 Signed	28.02.2025 16:07	eID	
	Authenticated	28.02.2025 16:00	Low	
KLAS LJUNGGREN	 Signed	28.02.2025 17:10	eID	
	Authenticated	28.02.2025 16:53	Low	
MIKAEL ERIKSSON	 Signed	28.02.2025 18:36	eID	
	Authenticated	28.02.2025 18:28	Low	
Darko Christian Kresojevic	 Signed	28.02.2025 21:06	eID	
	Authenticated	28.02.2025 21:06	Low	
CLAY KETTER	 Signed	01.03.2025 11:15	eID	
	Authenticated	01.03.2025 11:14	Low	
Annika Maria Jönsson	 Signed	03.03.2025 11:00	eID	
	Authenticated	03.03.2025 10:59	Low	

* 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 Trekungahuset
Org.nr. 769610-5506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trekungahuset för år 2024.

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 2024 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.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 upphöra med 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 en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trekungahuset för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

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

Malmö den 3 mars 2025

BDO Syd KB

Maria Jönsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.03.2025 10:58

SENT BY OWNER:

Maria Jönsson • 03.03.2025 10:57

DOCUMENT ID:

H1Qb6e7oye

ENVELOPE ID:

Bkf-aemi1e-H1Qb6e7oye

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annika Maria Jönsson	 Signed	03.03.2025 10:58	eID	
	Authenticated	03.03.2025 10:57	Low	

* 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

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

