

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Trönninge Äng**

716442-2227

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trönninge Äng får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2028
- Större underhåll kommer inte att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fond noten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste åren.

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registerades 1993-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 1993-01-14 hos bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsförningen Trönninge vägförening.

#### **Styrelsen**

Niclas Gunnarsson	Ordförande
Roger Karlsson	Ledamot
Kristofer Montan	Ledamot
Jessica Nilsson	Ledamot
Kristoffer Hagman	Ledamot

Rolf Lundgren                      Suppleant

Styrelsen har under året hållt 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Mattias Andersson

Revisor

Varbergs Revisionsbyrå AB

Föreningen har sitt säte i Varberg.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Göingegården 1:5	1993	Varberg
<u>Göingegården 1:7</u>	<u>1993</u>	<u>Varberg</u>

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är kallhyra.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992 och består av 38 småhus.

Fastigheternas värde år 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 394m<sup>2</sup>, varav 8 394m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

Föreningen upplåter 76 lägenheter med bostadsrätt, fördelat enligt nedan:

14 st, 3 rok

22st, 4 rok

40st, 5 rok

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Förbättringsmålning husgrunder	2022	Polab AB
Belysning lekplats Olsbjärsvägen	2022	JoriMar AB
Tvätt och impregnering av tak	2021	LA Takvård
Byte av plåtar, entrétak	2021	Polab
Radonmätning	2021	Radonova
Service på alla värmepannor	2020	Värmeservice AB
Bytt samtliga vattenutkast	2020	Comfort Halmstad
Bytt Hängrännor och stuprör	2020	Polab
Reparation och ommålning av fasade	2019	Polab
Byte av vindskiveplåt	2019	Polab
Energideklaration	2019	Varberg Energi
Byte av takfönster, badrum 1,5plan	2019	Polab
Bytt 2st takfönster	2018	Polab
Rensning av ventilationskanaler	2018	Värme oc Hushållsservice
Byte av belysningsarmature	2017	Bården El, Ensto Sweden AB
Tvättat tak	2017	LA Takvård
Inspektion av målning och fasader	2016	
Inspektion av tak och takfönster	2016	
Upprustning gård och lekplatser	2016	

Byte av värmepumpar	2015	Votab
Ommålning ytterdörrar	2014	Sandå
Byte av gungställningar	2012	Byggtjänst i Träslöv
Ommålning fasader	2011	Sandå
Reparation av fasader	2011	Byggtjänst i Träslöv
Asfaltering av gator	2010-2011	Skanska
Byte av 8 skärmväggar, översyn, målning och reparation av resterande	2009	Träslövsbygg
Bättringsmålning hus och förråd	2009	Träslövsbygg
Rensning av ventilationskanaler	2009	Varbergs sotningsdistrikt
Rensning av träd och buskar på bullervall	2009	NTs Gärd&fastighetsservice

#### **Avtal**

Tekniskförvaltning  
Lägenhetsförteckning  
Ekonomiskförvaltning  
Markskötsel  
Värmeanläggning  
Snöröjning, sandning och sopning av gator  
Internet  
Kabel-Tv (digital)  
El  
Parkering

#### **Leverantör**

Styrelsen  
Varbergs Revisionsbyrå AB  
Varbergs Revisionsbyrå AB  
Djupdahl  
Värme-och hushållsservice  
Trönninge vägförening  
Mediateknik  
Mediateknik  
Elajo  
Parkering Halland

#### **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 76 st  
Överlåtelser under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningavgift tas ut enligt stadgar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 125 st  
Tillkommande medlemmar: 11 st  
Avgående medlemmar: 10 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 126 st

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	5 685	5 648	5 670	5 708
Resultat efter finansiella poster	740	1 294	821	483
Soliditet (%)	16	14	12	10
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	651	651	651	651
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 336	5 455	-5 575	-5 694
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 336	5 455	-5 575	-5 694
Sparande per kvm (kr/kvm)	221	287	208	190
Räntekänslighet (%)	8	8	-9	-9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	46	45	47	57
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	97	96	96

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 916 250	6 434 450	-2 752 571	1 294 368	<b>7 892 497</b>
Disposition av föregående års resultat:			1 294 368	-1 294 368	<b>0</b>
Avsättning yttrefond		924 090	-924 090		<b>0</b>
Årets resultat				740 423	<b>740 423</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 916 250</b>	<b>7 358 540</b>	<b>-2 382 293</b>	<b>740 423</b>	<b>8 632 920</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 382 293
årets vinst	740 423
	<b>-1 641 870</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	924 090
i ny räkning överföres	-2 565 960
	<b>-1 641 870</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 684 869	5 648 023
Övriga rörelseintäkter	3	21 153	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 706 022</b>	<b>5 648 023</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 881 639	-2 081 145
Övriga externa kostnader	5	-274 871	-152 684
Personalkostnader	6	-269 066	-247 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 113 677	-1 113 682
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 539 253</b>	<b>-3 595 506</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 166 769</b>	<b>2 052 517</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 549	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 498 895	-758 149
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 426 346</b>	<b>-758 149</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>740 423</b>	<b>1 294 368</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>740 423</b>	<b>1 294 368</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>740 423</b>	<b>1 294 368</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	48 710 171	49 823 848
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 710 171</b>	<b>49 823 848</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 713 671</b>	<b>49 827 348</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		981 669	956 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 643	31 195
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 051 312</b>	<b>987 824</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 891 124	5 742 171
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 891 124</b>	<b>5 742 171</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 942 436</b>	<b>6 729 995</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 656 108</b>	<b>56 557 343</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 916 250	2 916 250
Fond för yttre underhåll	9	7 358 540	6 434 450
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 274 790</b>	<b>9 350 700</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 382 293	-2 752 571
Årets resultat		740 423	1 294 368
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 641 870</b>	<b>-1 458 203</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 632 920</b>	<b>7 892 497</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	43 792 873	44 792 873
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 792 873</b>	<b>44 792 873</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		27 227	40 144
Skatteskulder		705 812	1 322 248
Övriga skulder		8 085	7 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 489 191	1 501 730
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 230 315</b>	<b>3 871 973</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 656 108</b>	<b>56 557 343</b>



## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		740 423	1 294 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 113 677	1 113 682
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 854 100</b>	<b>2 408 050</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-25 040	5 592
Förändring av kortfristiga fordringar		-38 448	25 300
Förändring av leverantörsskulder		-12 917	16 183
Förändring av kortfristiga skulder		-628 742	-176 320
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 148 953</b>	<b>2 278 805</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 000 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 000 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>148 953</b>	<b>1 278 805</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		5 742 171	4 463 365
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 891 124</b>	<b>5 742 170</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	66,5 år
Bredband	15 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter  
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 462 008	5 462 008
Vattenintäkter	215 041	162 855
Överlåtelseavgift	2 676	14 460
Pantsättningsavgift	4 228	8 680
Öresutjämning	32	20
Fakturerade kostnader (gruppkonto)	885	0
	<b>5 684 870</b>	<b>5 648 023</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Återbäring försäkringsbolag	21 153	0
	<b>21 153</b>	<b>0</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård beställning	219 719	408 596
Gemensamma utrymmen	0	26 584
Gård	489	18 476
VVS	24 743	5 396
Värmeanläggning/undercentral	54 960	48 622
Tak o Fasad	0	56 050
El	20 791	23 411
Vatten o avlopp	312 258	308 373
Sophämtning/renhållning	0	2 066
Försäkring	154 385	149 288
Markhyra/vägavgift/avgäld	30 400	22 800
Bredband	318 561	317 894
Fastighetsskatt/kommunal avg.	705 812	674 424
Övriga fastighetskostnader åsknedslag	38 636	19 164
Vidarefakturerad kostnad	885	0
	<b>1 881 639</b>	<b>2 081 144</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsmateriel	556	12 813
Ersättningar till revisor	42 075	35 000
Föreningskostnader	1 187	1 266
Administration	5 375	4 938
Redovisningstjänster	124 532	85 698
Bankkostnader	2 635	2 332
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 000	6 900
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	800
IT-tjänster	3 011	2 938
Självrisker vid skada	57 900	0
Övriga förvaltningskostnader	30 600	0
	<b>274 871</b>	<b>152 685</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Följande ersättningar samt sociala kostnader har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	210 000	193 200
Sociala kostnader och pensionskostnader	59 066	54 795
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>269 066</b>	<b>247 995</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 541 241	74 541 241
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 541 241</b>	<b>74 541 241</b>
Ingående avskrivningar	-24 717 392	-23 603 710
Årets avskrivningar	-1 113 677	-1 113 682
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 831 069</b>	<b>-24 717 392</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 710 172</b>	<b>49 823 849</b>
Taxeringsvärden byggnader	81 090 000	81 090 000
Taxeringsvärden mark	44 688 000	44 688 000
	<b>125 778 000</b>	<b>125 778 000</b>

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna Svergie	3 500	3 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### Not 9 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	6 434 450	5 510 360
Reservering enligt stadgar	924 090	924 090
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 358 540</b>	<b>6 434 450</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	39 792 873	40 792 873
	<b>39 792 873</b>	<b>40 792 873</b>

### Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 44 792 873 kronor (45 792 873 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Handelsbanken, räntesats 1,06 %, villkorsändring 2024-12-30	12 492 873	12 492 873
Handelsbanken, räntesats 4,07 %, villkorsändring 2027-12-30	20 300 000	21 300 000
Handelsbanken, räntesats 4,03 %, villkorsändring 2027-12-30	11 000 000	11 000 000
	<b>43 792 873</b>	<b>44 792 873</b>

Föreningen redovisar lån med förfalldatum 2024-12-30 som långfristigt lån då det i dagsläget finns avsikt och goda förutsättningar till att förnya lånet.

### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	1 000 000	1 000 000
	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

## Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	73 018 000	73 018 000
	<b>73 018 000</b>	<b>73 018 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niclas Gunnarsson  
Ordförande

Roger Karlsson

Jessica Nilsson

Kristofer Montan

Kristoffer Hagman

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Varbergs Revisionsbyrå AB

Mattias Andersson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2024 11:15

SENT BY OWNER:

Caroline Lif · 18.04.2024 14:55

DOCUMENT ID:

BkgYNO50xA

ENVELOPE ID:

ByB4u90xR-BkgYNO50xA

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Bostadsrättsföreningen Trönninge Äng.pdf

14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICLAS GUNNARSSON kontakt@tronningeang.se	Signed Authenticated	18.04.2024 15:44 18.04.2024 15:43	eID High	Swedish BankID (DOB: 1981/11/27) Swedish BankID (SSN: 198111274612)
2. JESSICA NILSSON jessie_akang@hotmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 16:47 18.04.2024 16:45	eID High	Swedish BankID (DOB: 1977/02/27) Swedish BankID (SSN: 197702277208)
3. KRISTOFER MONTAN khalvardsson@hotmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 16:56 18.04.2024 16:48	eID High	Swedish BankID (DOB: 1979/07/05) Swedish BankID (SSN: 197907056233)
4. KRISTOFFER HAGMAN hagman.kristoffer@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 16:58 18.04.2024 16:57	eID High	Swedish BankID (DOB: 1988/10/22) Swedish BankID (SSN: 198810225634)
5. ROGER KARLSSON roger.karlsson73@outlook.com	Signed Authenticated	18.04.2024 17:24 18.04.2024 17:23	eID High	Swedish BankID (DOB: 1973/01/18) Swedish BankID (SSN: 197301184755)
6. MATTIAS ANDERSSON mattias@revisionsbyran.se	Signed Authenticated	19.04.2024 11:15 19.04.2024 11:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/27) IP: 94.103.205.216

\* 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