

Årsredovisning

för

Brf Trummens Strand 3

769623-3423

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Trummens Strand 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Byggnader

Två byggnader med 51 lägenheter i 5 resp 8 plan. Totalt 3 871 kvadratmeter i boyta.

Styrelse

Ordförande	Jan-Ove Mill
Ledamot	Helena Ador
Ledamot	Anette Lövgren
Ledamot	Berthil Segelund
Ledamot	Lars Uddgård

Antal medlemmar

Föreningen hade 91 medlemmar 2022-12-31.

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 005	2 933	2 839	235
Resultat efter finansiella poster	129	138	343	-39
Soliditet (%)	62,8	62,4	61,9	61,6
Skuldsättning / kvadratmeter	15 582	15 840	16 129	16 129
Sparande / kvadratmeter	278	281	333	0
Energikostnader / kvadratmeter	163	151	131	0
Årsavgift / kvadratmeter	647	647	647	647

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 000 000	156 000	140 981	137 747	103 434 728
Disposition av föregående års resultat:		159 000	-21 253	-137 747	0
Årets resultat				129 497	129 497
Belopp vid årets utgång	103 000 000	315 000	119 728	129 497	103 564 225

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	119 728
årets vinst	129 497
	249 225

disponeras så att	
Avsättning underhållsfond	162 000
i ny räkning överföres	87 225
	249 225

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 004 982	2 933 418
Övriga rörelseintäkter		3 600	14 842
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 008 582	2 948 260
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 191 937	-1 032 278
Övriga externa kostnader	4	-114 266	-114 853
Personalkostnader	5	-107 014	-90 610
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-948 705	-948 131
Summa rörelsekostnader		-2 361 922	-2 185 872
Rörelseresultat		646 660	762 388
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175 694	45 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-692 857	-669 997
Summa finansiella poster		-517 163	-624 641
Resultat efter finansiella poster		129 497	137 747
Resultat före skatt		129 497	137 747
Årets resultat		129 497	137 747

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	154 414 658	155 336 488
Summa materiella anläggningstillgångar		154 414 658	155 336 488
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	8 784 682	9 071 250
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 784 682	9 071 250
Summa anläggningstillgångar		163 199 340	164 407 738
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		600 345	500 073
Övriga fordringar		20 200	22 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	258 128	131 404
Summa kortfristiga fordringar		878 673	654 162
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		902 995	682 867
Summa kassa och bank		902 995	682 867
Summa omsättningstillgångar		1 781 668	1 337 029
SUMMA TILLGÅNGAR		164 981 008	165 744 767

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 000 000	103 000 000
Fond för yttre underhåll		315 000	156 000
Summa bundet eget kapital		103 315 000	103 156 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		119 728	140 981
Årets resultat		129 497	137 747
Summa fritt eget kapital		249 225	278 728
Summa eget kapital		103 564 225	103 434 728
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	59 853 000	60 881 000
Summa långfristiga skulder		59 853 000	60 881 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		464 000	436 000
Leverantörsskulder		89 364	190 692
Övriga skulder		7 422	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 002 997	802 347
Summa kortfristiga skulder		1 563 783	1 429 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 981 008	165 744 767

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	129 497	137 747
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	948 705	948 131
Betald skatt	0	-107 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 078 202	978 678
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-100 272	-12 081
Förändring av kortfristiga fordringar	-124 239	48 926
Förändring av leverantörsskulder	-101 328	130 273
Förändring av kortfristiga skulder	236 072	-26 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten	988 435	1 118 990
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-26 875	0
Återbetalning av lån till Geologens Samf.	286 568	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	259 693	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-28 000	0
Amortering av lån	-1 000 000	-1 135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 028 000	-1 135 000
Årets kassaflöde	220 128	-16 010
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	682 867	698 877
Likvida medel vid årets slut	902 995	682 867

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.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10 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.

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

Summa årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med totala ytan i föreningen.

Energikostnader/kvadratmeter

Summa el + värme samt 80 % av VA kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	2 506 680	2 506 680
Lokal och övernattningsrum	37 900	32 575
Inbetalda driftkostnader	460 402	394 165
	3 004 982	2 933 420

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
V/A	114 362	131 639
Fjärrvärme	157 349	150 815
El	425 793	331 705
Avfall	73 962	71 117
Fastighetsförsäkring	64 754	37 845
Telavox	2 685	2 685
Fastighetsskötsel	116 674	142 723
Övriga fastighetskostnader	156 398	105 824
Reparation/underhåll	28 250	1 031
Hisskostnader	4 950	7 650
Kostnader lokal	7 011	49 244
Bredband	39 750	0
	1 191 938	1 032 278

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Datakommunikation	6 123	4 810
Ersättningar till revisor	12 000	13 000
Redovisningstjänster	55 000	55 000
Bankkostnader	3 314	2 919
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	2 521	13 790
Förbrukningsinventarier	7 978	11 834
Programvaror	6 518	6 000
Advokat- och rättegångskostnader	9 563	7 500
Konsultarvoden	11 250	0
	114 267	114 853

Not 5 Styrelsearvoden

	2022	2021
Arvoden	88 664	75 000
Arbetsgivaravgifter	18 350	15 610
	107 014	90 610

Not 6 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnad fastighet	692 857	668 630
Räntekostnader för skatter och avgifter	0	1 367
	692 857	669 997

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 232 750	157 232 750
Inköp	26 875	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	157 259 625	157 232 750
Ingående avskrivningar	-1 896 262	-948 131
Årets avskrivningar	-948 705	-948 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 844 967	-1 896 262
Utgående redovisat värde	154 414 658	155 336 488

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 071 250	9 071 250
Avgående fordringar	-286 568	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 784 682	9 071 250
Utgående redovisat värde	8 784 682	9 071 250

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	62 152	59 856
Ekonomisk förvaltning	13 750	13 750
Bostadsrätterna	6 090	6 000
Connect 2IP	442	442
Ränteintäkter Geologens Samfällighetsförening	175 694	45 356
	258 128	125 404

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,4	2024-12-01	18 440 000	19 440 000
Stadshypotek	0,67	2023-12-01	20 777 000	20 777 000
Stadshypotek	1,16	2022-12-01	0	21 100 000
Stadshypotek	3,63	2025-12-01	21 100 000	0
Avgår kortfristig del			-464 000	-436 000
			59 853 000	60 881 000
Kortfristig del av långfristig skuld			464 000	436 000

Lån som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 57 997 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	61 700	0
Övriga upplupna kostnader	103 613	96 609
Förutbetalda intäkter	837 684	705 738
	1 002 997	802 347


Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	63 304 000	63 304 000
	63 304 000	63 304 000

Växjö 2023-02-27


Jan-Ove Mill
Ordförande


Anette Lövgren


Lars Uddgård


Berthil Segerlund

Helena Ador

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-27


Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor


MIRJANA JUEVIC AHMETOVIC

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trummens Strand 3, org.nr 769623-3423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trummens Strand 3 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trummens Strand 3 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

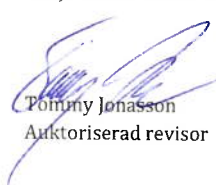
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

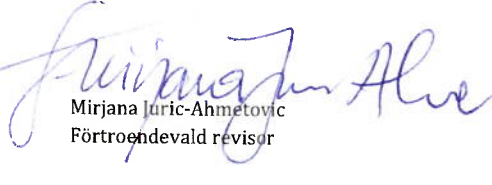
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 27 februari 2023


Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor


Mirjana Juric-Ahmetovic
Förtroendevald revisor