

Årsredovisning
för
Brf Tröinge Park D

769628-9284

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Tröinge Park D får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-05-27.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Wiren 5 i Falkenbergs kommun 2015-12-28.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i nio våningar med totalt 40 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 661 kvm. Till fastigheten hör 22 garageplatser varav 1 är handikappparkering, 20 parkeringsplatser, 3 gästparkeringar och 1 handikappparkering.

Lägenhetsfördelning:

17 st 2 rum och kök
20 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar i Älvsborg. Försäkringen inkluderar en ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Gemensamhetsanläggningar, Servitut

Lantmäteriförrättning pågår

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas ej med fastighetsskatt

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 33 819 000 kr, varav byggnadsvärdet är 28 250 000 kr och markvärde 5 569 000 kr. Fastighetsdeklaration för slutlig byggnation har lämnats 2018. Värdeår är 2017

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal om ekonomisk förvaltning med Baker Tilly Ahlgren & Co.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal med HSB om fastighetsskötsel och städning som har sagts upp. Avtalet löper på tom 2018-05-14. 

Ekonomisk plan

Tidigare interimsstyrelse har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos bolagsverket 2017-04-18.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma 2017-09-19 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Bengt Johansson, Kassör
Irene Johansson
Johan Lassagård
Molly Nilsson, Sekreterare (avgick under perioden)
Monica Rudberg, Ordf

Styrelsesuppleanter

Ingvar Bengtsson
Bengt Kjellberg
Ingvor Sjögren

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har sedan extra stämman haft 5 protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisor

Henrik Ahlgren, Baker Tilly Ahlgren & Co

Revisorssuppleant

Malin Karlsson, Baker Tilly Ahlgren & Co

Valberedning

Anna-Maria Elglund
Christoffer Nordberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med att föreningen själva tagit över ansvaret för förvaltningen har man börjat se över de avtal föreningen har. Omförhandlingar har inletts gällande den tekniska förvaltningen och offertförfrågningar har skickats ut. Nytt avtal beräknas undertecknas under 2018. Otydligheter kring sopkärshanteringen har lett till ökade kostnader för föreningen som väntas regleras under 2018. Gästparkeringen har utökats.

Brister i garageporten har påpekats och kommer under 2018 att korrigeras. Styrelsen har utöver detta en åtgärdslista som man ämnar behandla i samråd med entreprenören, rörande bl. a. avrinning i utomhusmiljön samt likvidavräkning. Arbetet med detta fortgår under 2018.

Styrelsen har beslutat att lämna årsavgiften oförändrad under 2018.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 58 medlemmar. Under 2017 har fem medlemmar tillträtt och fem medlemmar utträtt vid fem överlåtelse.

Fastighetens tekniska status

En vattenläcka i lägenhet 1601 har påverkat ytterligare 5 lägenheter.

För föreningen kommer en underhållsplan tas fram enligt stadgarna

Föreningens ekonomi

Styrelsens förslag på avsättning till yttre fond är enligt stadgarna 45kr/BOA och år tills en underhållsbudget är framtagna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016
Nettoomsättning	1 256	0
Resultat efter finansiella poster	212	-41
Soliditet (%)	64,2	0,0



Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång			-100	-40 800	-40 900
Ökning av insatskapital	55 440 000	0			55 440 000
Disposition av föregående års resultat:			-40 800	40 800	0
Årets resultat				211 895	211 895
Belopp vid årets utgång	55 440 000	0	-40 900	211 895	55 610 995

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-40 900
årets vinst	211 895
	170 995

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	120 000
i ny räkning överföres	50 995
	170 995

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



Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 256 461	0
Övriga intäkter		42 210	0
		1 298 671	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-439 026	-40 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-377 213	0
		-816 239	-40 800
Rörelseresultat		482 432	-40 800
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-10 613	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 924	0
		-270 537	0
Resultat efter finansiella poster		211 895	-40 800
Resultat före skatt		211 895	-40 800
Årets resultat		211 895	-40 800



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	85 395 560	18 065 470
Pågående nyanläggningar	5	0	58 426 921
		85 395 560	76 492 391

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6	0	50 613
		0	50 613

Summa anläggningstillgångar 85 395 560 76 543 004

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		42 070	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 198	103 200
		96 268	103 200

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 1 112 061 5 493 635
1 208 329 **5 596 835**

SUMMA TILLGÅNGAR

86 603 889 82 139 839

MA

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

55 440 000

0

55 440 000

0

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-40 900

-100

Årets resultat

211 895

-40 800

170 995

-40 900

Summa eget kapital

55 610 995

-40 900

Långfristiga skulder

7

Byggnadskreditiv

0

58 259 985

Skulder till kreditinstitut

30 369 526

0

Skulder till koncernföretag

0

2 288 452

Övriga skulder

0

12 567 161

Summa långfristiga skulder

30 369 526

73 115 598

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

0

5 544 000

Leverantörsskulder

34 145

0

Aktuella skatteskulder

20 800

20 800

Övriga skulder

312 633

3 700

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

255 790

3 496 641

Summa kortfristiga skulder

623 368

9 065 141

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

86 603 889

82 139 839



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	25-120 år
-----------	-----------

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter, samt kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.



Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 122 837	0
Årsavgifter garage och p-platser	133 624	0
	1 256 461	0

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Uppvärmning	53 799	0
Taxebundna kostnader	202 599	0
Fastighetsskötsel	102 971	0
Övriga kostnader	79 657	40 800
	439 026	40 800

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 065 470	0
Inköp	9 280 382	18 065 470
Omklassificeringar	58 426 921	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 772 773	18 065 470
Årets avskrivningar	-377 213	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-377 213	0
Utgående redovisat värde	85 395 560	18 065 470



Not 5 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 426 921	0
Inköp	0	58 426 921
Omklassificeringar	-58 426 921	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	58 426 921
Utgående redovisat värde	0	58 426 921

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 613	50 613
Försäljningar/utrangeringar	-50 613	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 613
Utgående redovisat värde	0	50 613

Not 7 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	29 136 262	0
	29 136 262	0

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	38 339	0
Övriga upplupna kostnader	62 045	0
Förutbetalda intäkter	155 406	0
	255 790	0

Not 9 Ställda säkerheter

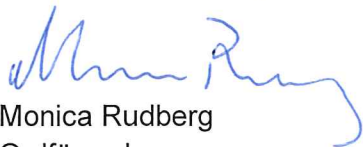
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000



Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017	2016
Resultat vid avyttringar	-10 613	0
	-10 613	0

Falkenberg den 3 / 4 2018



Monica Rudberg
Ordförande



Johan Lassagård

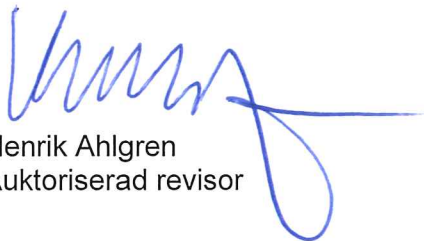


Irene Johansson



Bengt Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2018



Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tröinge Park D, org.nr 769628-9284

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tröinge Park D för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för 2016 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 juni 2017 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 BRF Tröinge Park D för år 2017 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:

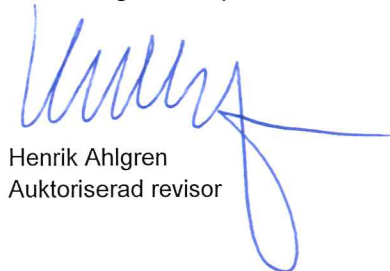
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Falkenberg den 6 april 2018



Henrik Ahlgren
Auktoriserad revisor