

# Årsredovisning 2025



**Bostadsrättsföreningen Tröinge Park D**

769628-9284

## Att bo i bostadsrätt

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

### Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

### Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

### Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

### Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

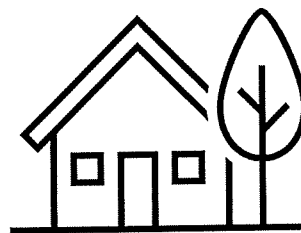
Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

### Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.



## Att läsa en årsredovisning

### ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### Kassaflödesanalys

Visar föreningens finansiella flöden, det vill säga föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret

### Noter

Ger ytterligare information om vilka redovisningsprinciper som använts samt posterna i resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen.

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll.

#### Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial, kostnader för föreningens administration samt övriga kostnader.

#### Personalkostnader

Styrelsearvoden samt ev. ersättningar till anställda.

#### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Styrelsen för Brf Tröinge Park D får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

### Information om verksamheten

Brf Tröinge Park D, med säte i Falkenberg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-10-27.

### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats hos Bolagsverket 2017-04-18.

### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Wirén 5 i Falkenbergs kommun. Fastighetens area är 3 673 kvm. Byggnationen pågick under 2016-2017 och inflyttning skedde under maj 2017. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i nio våningar med totalt 40 bostadsrätter. Till fastigheten hör 22 garageplatser varav 1 är handikapparkering, 20 parkeringsplatser, 3 gästparkeringar och 1 handikapparkering. 6 av garageplatserna och 6 av parkeringsplatserna har elladdning. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2 661 kvm.

### 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 Halland. Försäkringen inkluderar en ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 42 984 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 656 000 kr och markvärde 6 328 000 kr.

### Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastigheten har deklarerats som färdigställd och fått 2017 som värdeår.

### **Årsavgifter**

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov.

### **Avsättning till underhållsfond**

Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka planerat underhållsbehov enligt underhållsplan, framtagen i maj 2022. Under de kommande 5 åren beräknas underhållsbehovet att uppgå till 312 tkr.

Föreningen har tillhandahållit filterbyte årligen.

### **Ekonomisk förvaltning**

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

### **Teknisk förvaltning**

Föreningen har tecknat avtal med Part Halmstad Fastighetsförvaltning AB om teknisk förvaltning vad gäller fastighetsskötsel och städning.

### **Medlemsinformation**

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt. Under året har 3 överlåtelser skett (3 fg år). Antalet medlemmar i föreningen är 56 stycken (57 fg år).

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-04-13 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### ***Ordinarie styrelseledamöter***

Joakim Sjögren, Ordförande

Jerry Engström

Lennart Andersson

Ingvar Bengtsson

Bengt Kjellberg

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

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande samt en ordinarie och en extra föreningsstämma.

#### ***Ordinarie revisor***

Henrik Ahlgren, Baker Tilly Ahlgren & Co

^

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året haft 6 st ordinarie styrelsemöte samt några kortare för att behandla akuta uppgifter.

Under året har vi antagit nya stadgar som godkändes av årsmötet samt i ett uppföljande möte i samband med aktivitetdagen.

Vidare har vi under året genomfört vissa förbättringar, bytt lås på förrådsdörrarna till lås i bättre material vilket försvårar inbrottsförsök, några fasadplattor som gått sönder är utbytta, gångar på baksidan är igensådda samt att övriga gångar är uppfräschade.

Aktivitetdagen var i vanlig ordning ett bra tillfälle att snygga till vilket de samlade medlemmarna gjorde med gott resultat.

I budgetarbetet beslutades om en höjning av avgifterna 2025-01-01 med 5% vilket vi såg det som nödvändigt pga. det osäkra energipriserna samt att vi ska skriva om 2 av våra lån under 2026.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften 2026-01-01 med 3 %.



<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 511 999	2 407 830	2 239 944	2 144 604
Resultat efter finansiella poster	-881 355	-836 893	-880 944	-894 632
Soliditet (%)	63,7	63,9	63,9	64,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	861	822	752	718
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 360	10 496	10 631	10 766
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 360	10 496	10 631	10 766
Sparande per kvm (kr/kvm)	173	190	177	174
Räntekänslighet (%)	12,0	12,8	14,1	15,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191	167	162	129
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,2	90,9	85,6	89,1
Bokfört värde per kvm boarea	28 287	28 773	29 259	29 745
Fastighetens belåningsgrad (%)	37	36	36	36
Avsättning underhållsfond per kvm boarea	75	75	75	45
lanspråktagande av underhållsfond per kvm boarea	0	0	12	0

### Uppllysning vid förlust

Föreningens resultaträkning visar att föreningen går med ett bokföringsmässigt underskott. Detta beror till stor del på att samtliga avskrivningar av föreningens byggnad inte täcks av årsavgifterna. Avskrivningar är en bokföringsmässig justering av fastighetsvärdet som inte påverkar föreningens kassaflöde. Föreningens kassaflöde bedöms vara tillräckligt för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden de närmsta åren.

Styrelsen ser över nivån på årsavgifterna årligen. Vid större räntehöjningar kan årsavgifterna behöva höjas. Större framtida underhållsåtgärder kan behöva finansieras med nya lån som även kan innebära en höjning av årsavgifterna.



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 440 000	967 461	-5 472 300	-836 893	<b>50 098 268</b>
Disposition av föregående års resultat:			-836 893	836 893	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond		200 000	-200 000		<b>0</b>
Årets resultat				-881 355	<b>-881 355</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 440 000</b>	<b>1 167 461</b>	<b>-6 509 193</b>	<b>-881 355</b>	<b>49 216 913</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 509 193
årets förlust	-881 355
	<b>-7 390 548</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	-7 590 548
	<b>-7 390 548</b>

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



## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 511 999	2 407 830
Övriga intäkter		1 300	100
		<b>2 513 299</b>	<b>2 407 930</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 092 264	-947 147
Övriga kostnader	4	-125 609	-127 649
Personalkostnader	5	-139 196	-125 582
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 341 470	-1 341 470
		<b>-2 698 539</b>	<b>-2 541 848</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-185 241</b>	<b>-133 918</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 011	21 741
Räntekostnader och liknande resultatposter		-715 125	-724 716
		<b>-696 114</b>	<b>-702 975</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-881 355</b>	<b>-836 893</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-881 355</b>	<b>-836 893</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-881 355</b>	<b>-836 893</b>



## Balansräkning

Not                      2025-12-31                      2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	75 272 359	76 565 551
Markanläggningar	7	101 928	109 827
Inventarier, verktyg och installationer	8	188 071	228 450
		<b>75 562 358</b>	<b>76 903 828</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**75 562 358                      76 903 828**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		5 500	5 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 807	69 707
		<b>72 307</b>	<b>75 140</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

1 644 244                      1 464 590  
**1 716 551                      1 539 730**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**77 278 909                      78 443 558**



## Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

55 440 000

1 167 461

**56 607 461**

55 440 000

967 461

**56 407 461**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

Årets resultat

-6 509 193

-881 355

**-7 390 548**

-5 472 300

-836 893

**-6 309 193**

#### Summa eget kapital

**49 216 913**

**50 098 268**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

#### Summa långfristiga skulder

9

10

27 209 167

**27 209 167**

27 569 167

**27 569 167**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

#### Summa kortfristiga skulder

11

360 000

139 550

25 700

327 579

**852 829**

360 000

77 065

27 720

311 338

**776 123**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**77 278 909**

**78 443 558**

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-881 355	-836 893
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 341 470	1 341 470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>460 115</b>	<b>504 577</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 833	1 526
Förändring av leverantörsskulder		62 486	-50 640
Förändring av kortfristiga skulder		14 220	-6 307
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>539 654</b>	<b>449 156</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-360 000	-360 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-360 000</b>	<b>-360 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>179 654</b>	<b>89 156</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 464 590	1 375 434
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 644 244</b>	<b>1 464 590</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

Immateriella och 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	0,71-5 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	10 %

#### 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 upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka 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 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. Anger hur många procent årsavgifterna behöver höjas för att täcka en procents höjd ränta på föreningens skulder.

### 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.

### Bokfört värde per kvm boarea (kr/kvm)

Bokfört värde på föreningens byggnad och mark fördelat på ytan för föreningens bostadsrätter och eventuella hyresrätter.

### Fastighetens belåningsgrad (%)

Räntebärande skulder per balansdagen i förhållande till bokfört värde på föreningens byggnad och mark.



Avsättning till underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets avsättning till underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Ianspråktagande av underhållsfond per kvm (kr/kvm)

Årets ianspråktagande av underhållsfond dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 167 322	2 064 116
Årsavgifter garage och p-platser	196 671	200 557
Årsavgift IT-tjänster	124 320	124 320
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	6 755	5 650
Avgift för andrahandsuthyrning	6 400	2 000
Fakturerade energikostnader	10 531	11 187
	<b>2 511 999</b>	<b>2 407 830</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp, renhållning samt abonnemang för tv, bredband. Hushållsel ingår ej.

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Lokalhyra	-6 000	0
El för belysning	-199 090	-168 060
Värme	-112 161	-104 673
Vatten och avlopp	-195 811	-170 573
Städning och renhållning	-106 366	-86 302
Reparation av fastighet	-163 631	-133 480
Fastighetsskötsel	-99 505	-83 374
Fastighetsskatt	-11 840	-13 860
Fastighetsförsäkringspremier	-38 188	-35 653
Programvaror	-1 620	-1 493
IT-tjänster	-129 853	-131 405
Övriga fastighetskostnader	-28 199	-18 274
	<b>-1 092 264</b>	<b>-947 147</b>



#### Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	0	-6 210
Förbrukningsmaterial	-7 096	-14 788
Självrisker vid skada	-12 281	0
Ersättningar till revisor	-13 250	-12 750
Redovisningstjänster	-63 500	-62 374
Pant- och överlåtelseavgifter	-8 271	-5 156
Övriga kostnader	-21 211	-26 371
	<b>-125 609</b>	<b>-127 649</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	-114 600	-105 000
	<b>-114 600</b>	<b>-105 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-24 596	-20 582
	<b>-24 596</b>	<b>-20 582</b>
<b>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>-139 196</b>	<b>-125 582</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 979 661	85 979 661
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 979 661</b>	<b>85 979 661</b>
Ingående avskrivningar	-9 414 110	-8 120 918
Årets avskrivningar	-1 293 192	-1 293 192
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 707 302</b>	<b>-9 414 110</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 272 359</b>	<b>76 565 551</b>

### Not 7 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 978	157 978
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>157 978</b>	<b>157 978</b>
Ingående avskrivningar	-48 151	-40 252
Årets avskrivningar	-7 899	-7 899
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 050</b>	<b>-48 151</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>101 928</b>	<b>109 827</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	403 798	403 798
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>403 798</b>	<b>403 798</b>
Ingående avskrivningar	-175 348	-134 969
Årets avskrivningar	-40 379	-40 379
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-215 727</b>	<b>-175 348</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>188 071</b>	<b>228 450</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	25 769 167	26 129 167
	<b>25 769 167</b>	<b>26 129 167</b>



### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	4,02	2027-03-30	8 940 000	9 060 000
Stadshypotek	2,53	2026-04-30	9 369 167	9 489 167
Swedbank Hypotek	1,22	2026-05-10	9 260 000	9 380 000
			<b>27 569 167</b>	<b>27 929 167</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			360 000	360 000

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	49 702	50 357
Förutbetalda intäkter	210 081	193 185
Övriga upplupna kostnader	67 796	67 796
	<b>327 579</b>	<b>311 338</b>

*MA*

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

Årsredovisningen beslutades 17 / 3 2026

Falkenberg 17 / 3 2026

  
Joakim Sjögren  
Ordförande

  
Bengt Kjellberg

  
Jerry Engström

  
Ingvar Bengtsson

  
Lennart Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 23 / 3 2026

  
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 räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 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 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 Brf Tröinge Park D för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

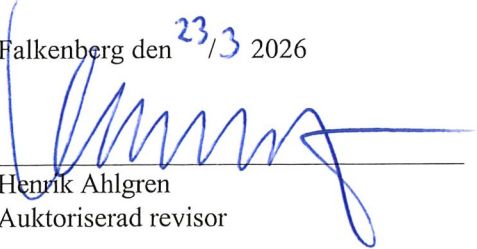
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 23/3 2026



Henrik Ahlgren  
Auktoriserad revisor