

Styrelsen för  
Brf Trollholmen

får härmed avge

# **ÅRSREDOVISNING**

för föreningens verksamhet under  
räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Trollholmen**

716418-7630

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollholmen, 716418-7630, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Rotsystemet 68 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1985. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 14 787 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 128 095 tkr, varav byggnadsvärdet är 71 512 tkr och markvärdet 56 583 tkr.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga medlemmar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1 229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder, Rotsystemet 68	90	7 660
Garage	22	
Parkeringsplatser	61	
	<hr/>	<hr/>
	173	7 660

### Fastighetsadresser

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 2 lägenheter har vid årets slut varit uthyrda i andra hand.

#### Fastighetsadresser

Tomtegränd 1-13	Tomtegränd 2-6
Huldregränd 1-3	Huldregränd 2-32
Strömkarlsgränd 2-24	

### Förvaltning

Under året har föreningen bl a haft avtal med:

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.  
Förvaltare under året har varit Christofer Larsson och Johnny Boström.
- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ/ekonomisk förvaltning.
- HSB Värmland, drift och energioptimering.
- Grön Trädgård Åsa Malmberg samt Stinas Trädgård.
- Q-park för gästparkeringen och kontroll av felparkerade fordon.
- Stådhuset i Stockholm AB för städning av trapphusen, tvättstugan och styrelselokalen.
- Entema för tvättstugeutrustning.
- Lövhagen mark & trädgård - snöröjning
- Com-Hem - Kabel-TV
- Home Solutions - enhetsmätning

För utredningsarbeten gällande styr- och regler samt undercentral, takkonstruktion, brandtätning, ytterdörrar och ventilation/inomhusklimat har följande företag anlåtats:

- JKON
- Coordia Consult
- Bricon
- TNG
- Rörbjörnen
- Creator consult

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Mikael Krona

Peter Lindström

Hanna Persson

Per-Erik Iwar

Ingrid Lundberg-Harvey

Ordförande

Vice ordförande, ekonomiansvarig

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Styrelsesuppleanter

Dariusz Erdmanski

Henry Behnan

Suppleant

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mikael Krona, Hanna Persson och Ingrid Lundberg-Harvey samt bland suppleanterna Henry Behnan.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Krona, Peter Lindström och Hanna Persson, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 116 (112) medlemmar.

### Revisorer\*

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Revisor

Bengt Beergrehn\*\*

Peter Stenkvist

#### Revisorsuppleant

Peter Olofsson\*\*

Johan Stenkvist

\*\*Finnhammars revisionsbyrå

\*Ovan organisation gäller från stämma till stämma.

### Valberedning

Valberedning har varit Peter Stenkvist och Johan Stenkvist med Peter Stenkvist som sammankallande.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	6 395	6 481	6 319	6 544	6 387
Årets resultat, tkr	656	-57	135	456	108
Fond för yttre underhåll, tkr	2 412	3 061	3 410	3 434	3 915
Belåning, kr/kvm totalyta	4 685	4 787	4 873	4 975	5 051
Soliditet, %	18	16	16	16	15
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	727	727	727	734	734
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta*	245	292	312	279	237

\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 473 000	3 061 116	-55 103	-57 183
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-649 536	592 354	57 183
Årets resultat				656 355
	<b>4 473 000</b>	<b>2 411 580</b>	<b>537 251</b>	<b>656 355</b>

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar för 2019 ett överskott på 656 tkr. Föreningen har under de senaste åren haft en ekonomisk strategi att minska belåningen, öka likviditeten samt göra investeringar när ränteläget är gynnsamt eller när behov föreligger.

### Händelser under året

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-14. Vid stämman deltog 27 st (17 st) röstberättigade medlemmar, samt 2 (4) fullmakter. Stämman avhölls i Hyresgästföreningens lokaler.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 12 st protokollförda sammanträden samt ett flertal arbetsmöten och möten med leverantörer. Därutöver har styrelsen haft en endags budgetkonferens på Scandic Bredden, Upplands Väsby.

#### Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

#### Överlåtelse

Av föreningens 90 bostadslägenheter har 6 st (1 st) överlåtits under 2019. I detta antal ingår även överlåtelse inom familjen samt arv och gåva.

## Ombyggnad och underhåll

Under året har det genomförts en del arbeten, både planerat underhållsarbete men även en hel del gällande vår utemiljö och allmän trivsel.

### Ombyggnad, underhåll samt inköp

- Utredningsarbeten gällande styr- och regler samt undercentral, takkonstruktion, brandtätning, ytterdörrar och ventilation/inomhusklimat.
- Framtagande av underlag för målningsarbeten i föreningen
- Löpande underhållsarbete gällande utemiljön
- Besiktning och utredning garage.

### Följande åtgärder har genomförts i föreningen under året:

- Rengöring av soprum (2ggr/år).
- Systematisk brandskyddsplan har uppdaterats.

## Kommande verksamhetsår

### Planerade underhåll och investeringar

Det planerade underhållet som sker efter framtagen underhållsplan syftar till att erhålla lång och varaktig livslängd på föreningens tillgångar. Planen är ett levande dokument som årligen revideras (några kommande åtgärdsexempel, se nedan):

#### 2020

- Målning av taksprång (gjordes ej 2019).
- Utredningsarbeten gällande styr- och regler samt undercentral, takkonstruktion, brandtätning och ventilation/inomhusklimat.
- Fortsatt underhåll av våra grönytor (skötsel/förvaltning).
- Fortsatt arbete gällande brandtätning.
- Utbyte alt. lagning av hängrännor och stuprör.
- Inköp och driftsättning av sensorer för bättre styrning av värme
- Utbyte av ytterdörrar (radhus)
- Underhållsarbete gällande garage.
- Stamspolning
- Genomgång av låssystem

Brf Trollholmen följer den fastlagda underhållsplanen samt genomför löpande underhållsbesiktningar. Vidare beslutas kommande underhåll och investeringar årsvis.

### Budget för 2020

Budget för 2020 visar på ett positivt resultat. Ingen förändring av årsavgift, däremot en uppjustering av hyra för bilplatser för 2020 och höjning på 15 % för debitering av varmvatten till medlemmar.

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	537 251
Årets resultat	656 355
	<hr/> 1 193 606
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	1 193 606
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	64 313
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-489 000
	<hr/> 768 919
 <b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 411 580
Årets förändring enligt ovanstående disposition	424 687
	<hr/> 2 836 267

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

/

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 394 762	6 480 566
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 916 583	-3 698 120
Planerat underhåll	4	-64 313	-1 138 536
Fastighetsskatt		-375 352	-362 501
Avskrivningar	5	-1 155 831	-1 155 832
		<u>-5 512 079</u>	<u>-6 354 989</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>882 683</b>	<b>125 577</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 566	6 839
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-232 894	-189 599
		<u>-226 328</u>	<u>-182 760</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>656 355</b>	<b>-57 183</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	39 600 493	40 756 324
Mark		1 576 000	1 576 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	327 246	73 934
		<u>41 503 739</u>	<u>42 406 258</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>41 503 739</u>	<u>42 406 258</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 939	288
Avräkningskonto HSB		2 267 927	1 290 326
Övriga fordringar	10	368	2 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	44 878	194 518
		<u>2 316 112</u>	<u>1 487 543</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	1 363 864	1 359 196
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 679 976</u>	<u>2 846 739</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>45 183 715</u>	<u>45 252 997</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 473 000	4 473 000
Fond för yttre underhåll		2 411 580	3 061 116
		<u>6 884 580</u>	<u>7 534 116</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		537 251	-55 103
Årets resultat		656 355	-57 183
		<u>1 193 606</u>	<u>-112 286</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 078 186</u>	<u>7 421 830</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	13	35 100 825	35 883 525
		<u>35 100 825</u>	<u>35 883 525</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	782 700	782 700
Leverantörsskulder		292 199	294 212
Skatteskulder		16 491	34 016
Övriga kortfristiga skulder	15	56 338	43 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	856 976	792 786
		<u>2 004 704</u>	<u>1 947 642</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>45 183 715</u>	<u>45 252 997</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	656 355	-57 183
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 155 831	1 155 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 812 186	1 098 649
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	149 030	-149 618
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	57 064	-329 288
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 018 280</b>	<b>619 743</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-253 312	-129 719
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-253 312</b>	<b>-129 719</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-782 700	-657 700
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-782 700</b>	<b>-657 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>982 268</b>	<b>-167 676</b>
Likvida medel vid årets början	2 649 523	2 817 199
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 631 791</b>	<b>2 649 523</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 267 927	1 290 326
Kassa och bank	1 363 864	1 359 196
	<b>3 631 791</b>	<b>2 649 522</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	2	2104
Ombygg, home solutions	Linjär	6,7	2021
Ombygg, takfönster	Linjär	3,3	2045
Ombygg, hissar	Linjär	4	2041

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 26 803 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet och 8 049 kr per småhus, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	198 621	180 650
Arvode föreningsvald revisor	6 000	6 000
Övriga arvoden och ersättningar	6 000	6 000
Utbildning och konferenser	13 458	2 925
Sociala kostnader	57 922	50 519
	<b>282 001</b>	<b>246 094</b>

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 571 480	5 571 480
Hysesintäkter garage och p-platser	308 772	307 237
Försäkringsersättning	26 425	150 000
Intäkter el	299 778	294 914
Intäkter vatten	144 788	148 949
Övriga intäkter	43 519	7 986
	<b>6 394 762</b>	<b>6 480 566</b>

## Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	342 666	352 781
Löpande underhåll	197 813	394 128
El	523 646	532 720
Uppvärmning	741 516	740 785
Vatten	285 490	257 612
Sophämtning, extra städdag	209 835	169 510
Fastighetsförsäkring	99 734	94 085
Städning	69 279	67 775
Förvaltningskostnader	320 624	220 825
Konsultkostnader	12 187	63 130
Extern revision	45 000	41 250
Personalkostnader	282 001	246 094
Kabel-TV	132 620	131 377
Bredband	10 360	10 240
Övriga avtal, bl a Hald Tech, Home Solutions	217 919	132 691
Vinterskötsel	205 192	102 940
Övrig drift, Energideklaration 2019	220 701	140 177
	<b>3 916 583</b>	<b>3 698 120</b>

## Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Underhåll tvättutrustning	-	248 548
Underhåll målning trapphus	-	54 375
Utfört underhåll installationer	-	42 125
Underhåll fasader	59 375	-
Underhåll asfaltering parkering	-	380 000
Underhåll planteringar	-	261 841
Underhåll Lekuutrustning	4 938	137 072
Underhåll garage och p-platser	-	14 575
	<b>64 313</b>	<b>1 138 536</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 155 831	1 155 832
	<b>1 155 831</b>	<b>1 155 832</b>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	4 668	5 741
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 453	594
Övriga ränteintäkter	445	504
	<b>6 566</b>	<b>6 839</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	229 576	189 104
Övriga räntekostnader	3 318	495
	<b>232 894</b>	<b>189 599</b>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	56 678 146	56 622 361
-Årets anskaffningar	-	55 785
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>56 678 146</b>	<b>56 678 146</b>

<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-15 921 822	-14 765 990
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 155 831	-1 155 832
	<b>-17 077 653</b>	<b>-15 921 822</b>

**Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader** **39 600 493** **40 756 324**

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder, hyreshus (punkthus)	40 000 000	34 000 000
Byggnader - bostäder, småhus (rad- och parhus)	31 062 000	31 062 000
Byggnader - lokaler	450 000	393 000
	<b>71 512 000</b>	<b>65 455 000</b>

Mark - bostäder	55 910 000	47 910 000
Mark - lokaler	673 000	514 000
	<b>56 583 000</b>	<b>48 424 000</b>

**Summa taxeringsvärde** **128 095 000** **113 879 000**

### Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	73 934	73 934
Årets anskaffningar	327 246	-
Kostnadsfört som underhåll	-73 934	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>327 246</b>	<b>73 934</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	368	2 411
	<b>368</b>	<b>2 411</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	33 512	33 152
Försäkringsersättning	-	150 000
Övrigt	11 366	11 366
	<b>44 878</b>	<b>194 518</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	1 363 864	1 359 196
	<b>1 363 864</b>	<b>1 359 196</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	3978 88 96502	0,53	2020-04-09	11 667 575	11 827 575
Nordea	3978 88 96510	0,53	2020-04-09	15 375 950	15 498 650
Nordea	3978 88 96529	0,53	2020-04-09	8 840 000	9 340 000
				<b>35 883 525</b>	<b>36 666 225</b>

Nästa års beräknade amortering	-782 700	-782 700
--------------------------------	----------	----------

<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>35 100 825</b>	<b>35 883 525</b>
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	31 970 025	32 752 725
---	------------	------------

### Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	50 135 000	50 135 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	50 135 000	50 135 000

### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	782 700	782 700
	<b>782 700</b>	<b>782 700</b>

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	30 605	23 685
Arbetsgivaravgift	25 733	19 763
Övriga kortfristiga skulder	-	480
	<b>56 338</b>	<b>43 928</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	-	16 400
Förutbetalda hyror och avgifter	467 904	412 994
Upplupna räntekostnader	44 376	40 667
Upplupen el	50 591	62 499
Upplupen vatten	49 217	42 946
Upplupen värme	99 668	103 563
Upplupen sophämtning	20 935	17 933
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 285	95 784
	<b>856 976</b>	<b>792 786</b>



Sollentuna 2020-<sup>04</sup>-<sup>03</sup>

Mikael Krona



Hanna Persson



Ingrid Lundberg-Harvey


Ingrid Lundberg-Harvey

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-<sup>04</sup>-<sup>17</sup>

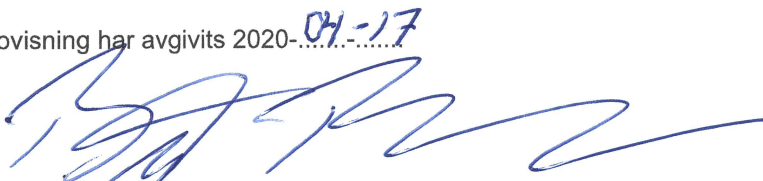


Peter Stenkvist  
Av stämman vald revisor

Peter Lindström



Per-Erik Iwar



Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Trollholmen**

Org.nr. 716418-7630

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trollholmen för år 2019-01-01—2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisörernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar samt Föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontrollen 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 verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 kontroller 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 föreningen 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Föreningsrevisorns ansvar

Jag har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trollholmen för år 2019-01-01—2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till förening god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning 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 tryggsätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-04-27



Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor

Peter Stenkvist  
Föreningsrevisor