

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen Trollholmen**

716418-7630

Räkenskapsåret

**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollholmen, 716418-7630, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## 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 140 603 tkr, varav byggnadsvärdet är 77 760 tkr och markvärdet 62 843 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. Under 2021 har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

#### Fastighetsadresser

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

### Förvaltning

Under 2021 har föreningen bl a haft avtal med:

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ/ekonomisk förvaltning.
- HSB Norra Stor-Stockholm - fastighetsdrift
- Lövhagen mark & trädgård - snöröjning och grusborttagning
- HSB Riksförbund - juridiska tjänster
- Trappa Trädgårdsform sköter våra planteringar och gräsmattor
- Aimo för gästparkeringen och kontroll av felparkerade fordon.
- Städhuset i Stockholm AB för städning av trapphusen, tvättstugorna och styrelselokalen.
- Entema för tvättstugeutrustning.
- Stena Recycling
- byBrick IT-support
- Tele2 (fd ComHem) - Kabel-TV
- Home Solutions - enhetsmätning
- Telenor - kommunikation med laddstolpar
- SEOM sophämtning

För utredningsarbeten gällande föreningens energiförbrukning och brandtätning har följande företag anlitats:

- JKON - projektutredning och ledning för brandskyddsprojektet
- Bricon - brandskydd
- Creator consult - brandskydd
- Borätt Forum Energirådgivning - energiförbrukning

### **Brandskyddsprojektet**

Efter ett beslut på extrastämman den 21-08-31 att anlita CC Plåt & Tak som entreprenör för projektet **brandskyddsåtgärder genom takomläggning**, för att säkerställa rad- och parhusens dåliga brandväggar, påbörjades det med att de första ställningarna började sättas upp den 21-10-20.

## **Organisation**

### **Styrelse**

Ordinarie Styrelseledamöter

Richard Reimann

Peter Stenkvist

Dariusz Erdmanski

Maria Gustafsson

Yuemei Zhao

Hans Tufvesson

Ordförande

Vice ordförande, ekonomiansvarig

Ledamot, fastighetsansvarig

Ledamot, informationsansvarig

Ledamot, sekreterare

Ledamot, miljöansvarig

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Richard Reimann, Peter Stenkvist och Yuemei Zhao, två i förening.

### **Medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 117 (114) medlemmar.

### **Revisorer\***

Av föreningsstämman valda revisorer

#### **Revisor**

Bengt Beergrehn\*\*

Johan Stenkvist

#### **Revisorsuppleant**

Peter Olofsson\*\*

Göran Holmgren

\*\*Finnhammars revisionsbyrå

### **Valberedning**

Valberedning har varit Henry Benham(sammankallande) och Gunilla Björnsson.



## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	6 464	6 306	6 395	6 481	6 319
Årets resultat, tkr	-192	698	656	-57	135
Fond för yttre underhåll, tkr	3 313	2 836	2 412	3 061	3 410
Belåning, kr/kvm totalyta	6 592	4 633	4 685	4 787	4 873
Soliditet, %	14	19	18	16	16
Årsavgifter bostäder, kr/kvm*	727	727	727	727	727
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	210	239	245	292	312

\* Exkl el, värme vatten

\*\*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	2 836 267	768 919	698 164
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		476 687	221 476	-698 164
Årets resultat				-192 279
	<b>4 473 000</b>	<b>3 312 954</b>	<b>990 395</b>	<b>-192 279</b>

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar för 2021 ett underskott på -192 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

Med anledning av Corona pandemin har under 2021 arbetet i föreningen fokuserats på normalt drift och underhållsarbete.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls, på grund av coronarestriktioner, som poströstning 2021-06-13. Vid stämman inkom 33 poströster (jämfört med 25 närvarande vid förra årets årsstämma som hölls fysiskt i föreningens garage).

### Extrastämma

En extrastämma hölls i lokal hyrd av Rotsunda Kök & Bar den 21-08-31 för att, välja entreprenör till brandskyddsprojektet. Vid extrastämman närvarade 30 personer som medförde 10 fullmakter. CC Plåt & Tak utsågs till entreprenör.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 33 protokollförda styrelsemöten samt ett flertal möten med leverantörer. Det stora antalet möten gör det möjligt att ha korta styrelsemöten samt att en bättre kontinuitet uppnås.

## Årlig besiktning

Besiktning utförs fortlöpande enligt underhållsplanen.

## Överlåtelser

Av föreningens 90 bostadslägenheter har totalt 4 (7) överlåtit under 2021.

## Ombyggnad och underhåll

Under året har det genomförts mindre arbeten, både planerat underhållsarbete, vår utemiljö och allmän trivsel.

### Ombyggnad, underhåll samt inköp

- Utredningsarbeten gällande energiförbrukning, brandskyddsåtgärder, val av entreprenör för brandskyddsprojektet.
- Löpande underhållsarbete gällande utemiljön
- Start av brandskyddsprojektet

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

- Rengöring av soprum.
- Rengöring av elrum
- Storstädning av våra två tvättstugor
- Systematisk brandskyddsplan har uppdaterats.
- Utdelning av brandvarnare med 10-årsbatteri till samtliga lägenheter

### Några händelser under räkenskapsår 2021

- Särskild granskare gick igenom styrelsens arbete och konstaterar i protokollet att styrelsen gör rätt
- Reparation av fuktskada pga takläckage, torkning samt sanering
- Bytt till Trappa Trädgårdsform som tar hand om våra planteringar och gräsmattor
- Femårigt avtal skrevs med Schindler för service av våra tre hissar då garantin går ut för dessa i april 2022.
- Radonmätning påbörjades efter föreläggande från Sollentuna kommun. Man ska utföra radonmätning var tionde år och det var 16 år sedan vi gjorde förra mätningen
- Stamspolning av hela fastigheten utfördes i början på året
- Arbeten för att stärka inbrottskyddet i föreningens garage påbörjades
- Fuktsanering av några badrum pga vattenskada
- Fuktsanering av föreningens expedition pga läckande toalett
- Taksäkerhetsarbete på de tre punkthusen för att uppfylla dagens säkerhetskrav färdigställda
- Årsstämman hölls den sista juni medelst poströstning pga coronarestriktioner
- Installation av 16 laddplatser efter beslut på årsstämman färdigställdes under hösten
- En översyn av föreningens samtliga gemensamma lås påbörjades
- Treårigt avtal om drift med HSB (fastighetstekniker) skrevs
- En extrastämma hölls i slutet av augusti för att välja entreprenör för brandskyddsprojektet som startade i slutet av oktober

## Kommande verksamhetsår

### Planerade underhåll och investeringar

Det planerade underhållet som sker efter framtagna 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):

2022

- Avslutning av brandskyddsprojektet
- Resultatet av energiutredning som görs av Borätt Forum energirådgivning ska presentera förslag på åtgärder

- Kontrollbesiktning av föreningens balkonger
- Fortsatt underhåll av våra grönytor (skötsel/förvaltning).
- Fortsatt översyn av säkerhet på parkeringar och garage.
- Förnyelse av lås- och passersystem

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

#### Budget för 2022

**Budget för 2022 visar på ett negativt resultat.**

Ingen förändring av årsavgift.

### Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	990 395
Årets resultat	-192 278
	<hr/> 798 117
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	798 117
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	641 318
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-541 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 898 435
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 312 954
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-100 318
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 3 212 636

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 464 347	6 305 963
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 319 555	-3 883 429
Planerat underhåll	4	-641 318	23 257
Fastighetsskatt		-396 880	-388 960
Avskrivningar	5	-1 155 831	-1 155 831
		<u>-6 513 584</u>	<u>-5 404 963</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-49 237</b>	<b>901 000</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 556	7 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-152 598	-210 088
		<u>-143 042</u>	<u>-202 836</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-192 279</b>	<b>698 164</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	7	37 288 830	38 444 661
Mark		1 576 000	1 576 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	4 528 620	283 980
		<u>43 393 450</u>	<u>40 304 641</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>43 393 450</u>	<u>40 304 641</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 866	4 907
Avräkningskonto HSB		16 945 905	3 084 444
Övriga fordringar	10	87 259	21 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	174 161	167 209
		<u>17 213 191</u>	<u>3 278 464</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	1 773 914	1 768 608
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>18 987 105</u>	<u>5 047 072</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>62 380 555</u>	<u>45 351 713</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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		3 312 954	2 836 267
		<u>7 785 954</u>	<u>7 309 267</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		990 395	768 919
Årets resultat		-192 279	698 164
		<u>798 116</u>	<u>1 467 083</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 584 070</u>	<u>8 776 350</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	50 492 175	35 492 175
Leverantörsskulder		2 313 486	293 528
Skatteskulder		31 361	23 441
Övriga kortfristiga skulder	14	-	41 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	959 463	724 598
		<u>53 796 485</u>	<u>36 575 363</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>62 380 555</u>	<u>45 351 713</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-192 279	698 164
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 155 832	1 155 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	963 553	1 853 995
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-73 266	-145 834
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 221 119	-138 815
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 111 406</b>	<b>1 569 346</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-4 244 640	43 266
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 244 640</b>	<b>43 266</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	15 000 000	
Amortering av långfristiga skulder	-	-391 350
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>15 000 000</b>	<b>-391 350</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>13 866 766</b>	<b>1 221 262</b>
Likvida medel vid årets början	4 853 052	3 631 790
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>18 719 818</b>	<b>4 853 052</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	2021-12-31	2020-12-31
Avräkning HSB	16 945 905	3 084 444
Kassa och bank	1 773 913	1 768 608
	<b>18 719 818</b>	<b>4 853 052</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. Minimivisättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 50 492 tkr till omförhandling under 2022. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas/omsättas

### 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 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 26 803 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet och 8 524 kr per småhus, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning av el.



### Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	144 049	150 194
Arvode föreningsvald revisor	6 000	9 000
Övriga arvoden och ersättningar	25 650	3 000
Utbildning och konferenser	5 905	16 553
Sociala kostnader	46 500	45 465
	<b>228 104</b>	<b>224 212</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 571 480	5 571 480
Hysesintäkter garage och p-platser	306 350	308 291
Intäkter el	303 446	262 965
Intäkter vatten	132 688	138 935
Övriga intäkter	150 383	24 292
	<b>6 464 347</b>	<b>6 305 963</b>

### Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	353 455	469 374
Löpande underhåll	664 375	260 120
El	653 374	388 512
Uppvärmning	709 600	642 876
Vatten	321 542	304 004
Sophämtning, extra städdag	189 328	225 742
Fastighetsförsäkring	122 136	114 692
Städning	72 974	76 718
Förvaltningskostnader	297 264	437 142
Konsultkostnader	208 083	175 415
Extern revision	40 751	57 313
Personalkostnader	228 104	224 212
Kabel-TV	134 834	134 050
Bredband	4 137	9 677
Övriga avtal, bl a Hald Tech, Home Solutions	107 254	197 846
Vinterskötsel	167 349	68 747
Övrig drift	44 995	96 989
	<b>4 319 555</b>	<b>3 883 429</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll värme	143 750	-
Underhåll tak	243 188	-
Underhåll hissar, kredit	-	-55 785
Underhåll planteringar	-	32 528
Underhåll garage och p-platser, laddstationer	254 380	-
	<b>641 318</b>	<b>-23 257</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	1 155 831	1 155 831
	<u>1 155 831</u>	<u>1 155 831</u>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	5 306	4 744
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 989	2 281
Övriga ränteintäkter	261	227
	<u>9 556</u>	<u>7 252</u>

## Not 7 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	56 678 146	56 678 146
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>56 678 146</u>	<u>56 678 146</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 233 485	-17 077 653
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 155 831	-1 155 832
	<u>-19 389 316</u>	<u>-18 233 485</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<u>37 288 830</u>	<u>38 444 661</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder, hyreshus (punkthus)	40 000 000	40 000 000
Byggnader - bostäder, småhus (rad- och parhus)	37 310 000	31 062 000
Byggnader - lokaler	450 000	450 000
	<u>77 760 000</u>	<u>71 512 000</u>
Mark - bostäder	62 170 000	55 910 000
Mark - lokaler	673 000	673 000
	<u>62 843 000</u>	<u>56 583 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>140 603 000</u>	<u>128 095 000</u>

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	152 478	206 788
Övriga räntekostnader	120	3 300
	<u>152 598</u>	<u>210 088</u>

## Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	283 980	327 246
Årets anskaffningar, brandskyddsprojekt	4 244 640	63 757
Kostnadsfört som underhåll	-	-107 023
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>4 528 620</u>	<u>283 980</u>

### Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	23 669	17 580
Skattefordringar	63 590	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	4 324
	<u>87 259</u>	<u>21 904</u>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	34 151	33 707
Fastighetsförsäkring	140 010	122 136
Övrigt	-	11 366
	<u>174 161</u>	<u>167 209</u>

### Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	1 773 914	1 768 608
	<u>1 773 914</u>	<u>1 768 608</u>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	3978 89 69941	0,269	2022-04-26	35 492 175	35 492 175
Nordea	3975 82 57242	0,24	2022-12-12	15 000 000	-
				<u>50 492 175</u>	<u>35 492 175</u>

Nästa års beräknade amortering	-	-
Nästa års omförhandling	-50 492 175	-35 492 175
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-50 492 175</b>	<b>-35 492 175</b>

### Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	50 492 175	35 492 175
---	------------	------------

### Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	50 492 175	50 135 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>50 492 175</u>	<u>50 135 000</u>

### Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	-	21 770
Arbetsgivaravgift	-	19 851
	<u>-</u>	<u>41 621</u>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	498 572	477 677
Upplupna räntekostnader	19 969	25 735
Upplupen el	143 113	55 048
Upplupen vatten	27 641	26 417
Upplupen värme	117 658	89 820
Upplupen sophämtning	11 880	13 354
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140 630	36 547
	<u>959 463</u>	<u>724 598</u>

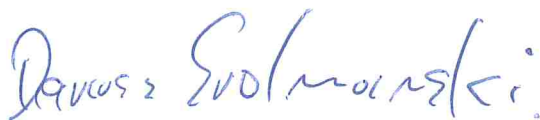
Sollentuna 2022-05-22



Richard Reimann



Peter Stenkvist




Dariusz Erdmanski



Maria Gustafsson



Yuemei Zhao

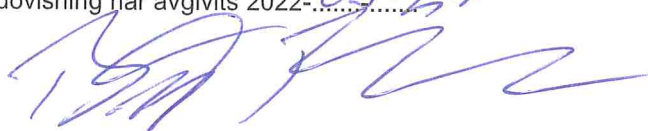


Hans Tufvesson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-05-24



Johan Stenkvist  
Av stämman vald revisor



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 2021-01-01—2021-12-31.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2021-01-01—2021-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till förening god revisorsd 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 betryggande sätt.

### 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2022-05-24

Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor

Johan Stenkvist  
Föreningsrevisor