



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Trollholmen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollholmen med säte i Sollentuna org.nr. 716418-7630 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

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 m². Taxeringsvärdet är 157 607 000 kr, varav byggnadsvärdet är 92 804 000 kr och markvärdet 64 803 000 kr.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad genom Folksam AB, styrelseansvarsförsäkring ingår. I försäkringen ingår bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga medlemmar, bostadsrättstillägget kommer avslutas under 2023. Viktigt att medlemmarna tecknar egen försäkring för det. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m 2024-01-01. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1 229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sollentuna Rotsystemet 68	1986-01-01	1985

Totalt 1 objekt

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7660
22	garageplatser	0
61	p-platser	0
Totalt 173 objekt		7660

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 24 st 3 rok, 31 st 4 rok, 11 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Richard Reimann	Ordförande	2022-07-06	
Hans Bertil Rud Tufvesson	Ledamot	2021-07-05	2022-07-13
Maria Gustafsson	Ledamot	2021-07-05	
Yuemei Zhao	Ledamot	2021-07-05	
Peter Stenkvis	Ledamot	2022-07-06	
Per Fredrik Han Arenander	Ledamot	2021-07-05	2022-05-13
Dariusz Erdmanski	Ledamot	2021-07-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Gustafsson, Richard Reimann, Yuemei Zhao och Dariusz Erdmanski.

Styrelsen har under året hållit 36 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Richard Reimann, Yuemei Zhao, Peter Stenkvis.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Johan Stenkvis intern ordinarie, Lina Behnam intern suppleant samt externa revisorer Bengt Beergrehn Finnhammars revisionsbyrå ordinarie och Katarina Lindholm suppleant.

Valberedning har varit: Henry Benham och Anna Bysveen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-07-06. På stämman var 23 medlemmar närvarande samt 9 stycken som företräddes via fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Däremot beslutade föreningen under hösten 2022 att höja årsavgiften med 15% från 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Årets stora projekt var brandskyddsprojektet.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-09.

Förvaltning

HSB Norra Stor-Stockholm slogs i början på året ihop med HSB Stockholm som är vår nya förvaltare enligt nedan.

Under 2022 har föreningen bl a haft avtal med:

- HSB Stockholm - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
- HSB Stockholm - administrativ/ekonomisk förvaltning.

- HSB Stockholm – fastighetsdrift
- Lövhagen mark & trädgård - snöröjning och grusborttagning
- HSB Riksförbund – juridiska tjänster
- Trappa Trädgårdsform sköter våra planteringar och gräsmattor
- Aimo ansvarar för gästparkeringen och kontroll av felparkerade fordon.
- Städhuset i Stockholm AB för städning av trapphusen, tvättstugan och styrelselokalen.
- Entema för tvättstugeutrustning.
- Stena Recycling hämtar våra sopor
- Tele2 - Kabel-TV
- Home Solutions – enhetsmätning (IMD) av varmvatten och elförbrukning
- SEOM – fjärrvärme, el och sophämtning
- Fortum - el
- Schindler för service av våra hissar

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

- JKON –ledning för brandskyddsprojektet
- Creator consult - brandskydd

Årlig besiktning

Besiktning utfördes enligt underhållsplanen den 22-05-09.

Ombyggnad och underhåll

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

Det stora projektet var brandskyddsprojektet som startades vid extrastämman 21-08-31 och avslutades genom besiktningsmannens godkännande av slutbesiktningen 22-06-14.

Ombyggnad, underhåll samt inköp

- Löpande underhållsarbete gällande utemiljön.

Några särskilda händelser under räkenskapsåret 2022 utöver brandskyddsprojektet:

- Genom att montera tvärgående, 5 mm tjocka stålband i garagets fönster samt brytskydd vid dörren så hoppas vi att det ska bli svårare att ta sig in i garaget.
- Städning och målning av linjer i garaget har utförts.
- Efter en längre tids uppehåll återupptogs grannsamverkan genom att en mörkervandring genomfördes där medlemmar i föreningen fick tala om var de tyckte att ny belysning behövs.
- Ny utomhusbelysning installerades på två områden.
- Sex ton ny sand tillfördes till sandlådan vid lekplatsen. Dessutom lades åtta ton så kallad fallsand ut runt gungor och lekställningen. En trasig gunghäst ersattes med en ny samt kedjorna till gungorna byttes ut till kedjor med fingerskydd
- Automatiska dörröppnare har installerats i de tre punkthusentréerna.
- Vi har upptäckt den invasiva växten parkslide inom föreningens område. Parkslide kan växa in i byggnader och förstöra dem så vi tog hit ett företag som utrotar växter.
- Elpriser har gått upp och föreningen har tvingats att justera priset för föreningens medlemmar vid ett flertal tillfällen.
- Ett företag anlätades för att inspektera punkthustaken en gång per vecka för att skrämja bort måsar och ta bort måsbon. Måsbon med ungar får inte röras.
- Soprumstädning återupptogs efter en tids stillastående med städning beställd två gånger per år
- Utökad städning av hissarnas innetak och tilluftsventiler i trapphusen i punkthusen.
- Ett antal fuktskador på olika ställen i föreningens fastighet

- Upptäckt läckage och åtgärdat på ett punkthustak pga fel på plåt
- Tilläggsisolering av grund för att försöka avgöra om det löser problemet med kalla golv
- MSB besiktigade våra skyddsrum
- Stopp i avlopp på grund av inväxande rötter åtgärdades

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):

2023

- Fortsatt underhåll av våra grönytor (skötsel/förvaltning).
- Skyddsrummen ska åtgärdas efter besiktningskrav från MSB
- Snörasskydd monteras
- Jakten på måsbon fortsätter
- Problemen med kalla lägenheter under fortsatt utredning och åtgärdande
- Uppgradering av rökdetektorerna i punkthusens fläktsystem.
- OVK – Obligatorisk Ventilations Kontroll ska utföras i de tre punkthusen. Rensning och justering ska ingå i beställningen.
- Besiktning av ett urval fönster i föreningen för att avgöra återstående livslängd av samtliga våra fönster
- Löpande underhåll av punkthustaken
- Besiktning av punkthustaken
- Då punkthustaken börjar närma sig sin livslängd ska planeringen för byte av taken påbörjas under året.

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

MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens 90 bostadslägenheter har totalt 3 (4) överlåtits under 2022 och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 10 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019*	2018*
Sparande, kr/kvm	120	210	239	245	292
Skuldsättning, kr/kvm	6 461	6 592	4 633	4 685	4 787
Räntekänslighet, %	9	9	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	194	163	122	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	591	559	505	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	727	727	727	727	727
Totala intäkter, kr/kvm	780	788	772	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 559	6 464	6 306	6 395	6 481
Resultat efter finansiella poster, tkr	-332	-192	698	656	-57
Soliditet, %	14	14	19	18	16

* Vissa uppgifter saknas 2019 och 2018, dom är märkta med en nolla "0".

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 473 000	0	0	4 473 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 312 954	0	-100 318	3 212 636
S:a bundet eget kapital, kr	7 785 954	0	-100 318	7 685 636
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	990 395	-192 279	100 318	898 435
Årets resultat, kr	-192 279	192 279	-331 691	-331 691
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	798 116	0	-231 373	566 744
S:a eget kapital, kr	8 584 070	0	-331 691	8 252 380

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 541 000 kr samt ianspråktagande skett med 641 318 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	898 435
Årets resultat, kr	-331 691
Reservation till underhållsfond, kr	-434 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	132 744

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	132 744

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 559 248	6 464 347
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 602 161	-4 144 258
Övriga externa kostnader	Not 3	-347 502	-344 073
Planerat underhåll		0	-641 318
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-176 611	-228 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 249 705	-1 155 831
Summa rörelsekostnader		-6 375 980	-6 513 584
Rörelseresultat		183 268	-49 237
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 713	9 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-533 672	-152 598
Summa finansiella poster		-514 959	-143 042
Årets resultat		-331 691	-192 279

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	53 031 807	38 864 830
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	4 528 620
		<u>53 031 807</u>	<u>43 393 450</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>53 031 807</u>	<u>43 393 450</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		445	5 866
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 973 511	16 945 905
Övriga fordringar	Not 9	141 945	87 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	297 053	174 161
		<u>4 412 954</u>	<u>17 213 191</u>
Kassa och bank	Not 11	1 785 753	1 773 914
Summa omsättningstillgångar		<u>6 198 707</u>	<u>18 987 105</u>
Summa tillgångar		<u>59 230 514</u>	<u>62 380 555</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	4 473 000	4 473 000
Yttre underhållsfond	<u>3 212 636</u>	<u>3 312 954</u>
	7 685 636	7 785 954
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	898 435	990 395
Årets resultat	<u>-331 691</u>	<u>-192 280</u>
	566 744	798 116
Summa eget kapital	<u>8 252 380</u>	<u>8 584 070</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 49 492 175	50 492 175
Leverantörsskulder	192 514	2 313 486
Skatteskulder	36 518	31 361
Övriga skulder	Not 14 26 014	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 230 913</u>	<u>959 463</u>
	50 978 134	53 796 485
Summa skulder	50 978 134	53 796 485
Summa eget kapital och skulder	<u>59 230 514</u>	<u>62 380 555</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-331 691	-192 279
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 249 705	1 155 832
Kassaflöde från löpande verksamhet	918 014	963 553
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-172 157	-73 266
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 818 351	2 221 119
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 072 494	3 111 407
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-10 888 063	-4 244 640
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-10 888 063	-4 244 640
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 000 000	15 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	15 000 000
Årets kassaflöde	-12 960 554	13 866 766
Likvida medel vid årets början	18 719 818	4 853 052
Likvida medel vid årets slut	5 759 264	18 719 818

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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 SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,73% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet och 8874 kr per bostad i små & parhus.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 26 803 485 kr.

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning av el och vatten.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 571 480	5 571 480
Individuell mätning el	442 107	303 446
Individuell mätning vatten	158 416	132 688
Hyror	320 245	309 520
Övriga intäkter	77 625	150 383
Bruttoomsättning	<u>6 569 873</u>	<u>6 467 517</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-10 625	-3 170
	6 559 248	6 464 347
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	635 162	719 480
Reparationer	705 686	664 375
El	1 074 348	653 374
Uppvärmning	709 606	709 600
Vatten	303 908	321 542
Sophämtning	182 089	189 328
Fastighetsförsäkring	140 010	122 136
Kabel-TV och bredband	148 040	138 971
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	410 892	396 880
Förvaltningsarvoden	279 791	209 634
Övriga driftkostnader	12 630	18 938
	<u>4 602 161</u>	<u>4 144 258</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	2 211
Hyror och arrenden	0	4 120
Förbrukningsinventarier och varuinköp	83 781	43 409
Administrationskostnader	179 174	196 864
Extern revision	39 625	40 751
Konsultkostnader	44 922	56 718
	<u>347 502</u>	<u>344 073</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	144 550	144 049
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	6 000	25 650
Löner och övriga ersättningar	-23 705	0
Sociala avgifter	43 766	46 500
Övriga personalkostnader	0	5 905
	<u>176 611</u>	<u>228 104</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 374	3 989
Ränteintäkter skattekonto	11 983	0
Övriga ränteintäkter	356	5 567
	<u>18 713</u>	<u>9 556</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	528 848	152 478
Övriga räntekostnader	4 824	120
	<u>533 672</u>	<u>152 598</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	56 678 146	56 678 146			
Anskaffningsvärde mark	1 576 000	1 576 000			
Årets investeringar	15 416 682	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 670 828	58 254 146			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-19 389 316	-18 233 485			
Årets avskrivningar	-1 249 705	-1 155 831			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 639 021	-19 389 316			
Utgående bokfört värde	53 031 807	38 864 830			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 310 000	77 310 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	494 000	450 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	64 170 000	62 170 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	633 000	673 000			
Summa taxeringsvärde	157 607 000	140 603 000			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	4 528 620	283 980			
Årets omklassificeringar / investeringar	-4 528 620	4 244 640			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 528 620			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	141 945	23 669			
Skattefordran	0	63 590			
	141 945	87 259			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	297 053	174 161			
	297 053	174 161			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kassa och bank					
SBAB	1 785 753	1 773 914			
	1 785 753	1 773 914			
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758300164	2,29%	2023-04-26	34 492 175	0
Nordea	39758306677	3,45%	2023-01-05	15 000 000	0
				49 492 175	0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					49 492 175
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	50 492 175	50 492 175
Not 13 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	49 492 175	50 492 175
	49 492 175	50 492 175
Not 14 Övriga skulder		
Momsskuld	784	0
Källskatt	25 230	0
	26 014	0
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	173 781	19 969
Förutbetalda hyror och avgifter	574 766	498 572
Övriga upplupna kostnader	482 366	440 922
	1 230 913	959 463

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Lånet som omsattes den 5 januari 2023 fick en räntesats på 3,64%, det löper tom den 22 december 2025.

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Dariusz Erdmanski

.....
Maria Gustafsson

.....
Peter Stenkvist

.....
Richard Reimann

.....
Yuemei Zhao

.....
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Johan Stenkvist
Av föreningen 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 2022-01-01—2022-12-31.

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 2022 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. Revisorernas 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 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 2022-01-01—2022-12-31 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 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 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 2023

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Johan Stenkvist
Föreningsrevisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Trollholmen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD REIMANN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:35:53



PETER STENKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 10:52:38



DARIUSZ ERDMANSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 14:04:33



YUEMEI ZHAO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:21:49



MARIA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 11:09:53



JOHAN STENKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 12:21:22



BENGT BEERGREHN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 11:49:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Trollholmen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN STENKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 12:19:33



BENGT BEERGREHN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 11:51:21



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.