

Årsredovisning för

Brf Träklotsen 2

769605-7780

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Träklotsen 2, 769605-7780, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen har med äganderätt fastigheterna Träklotsen 2 och Lilla Tors backe 8 med adress Sofielundsvägen 7-17 i Sollentuna kommun.

Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokal för förskola, uppfördes 1991.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4214,6 m². Taxeringsvärdet är 70 867 tkr, varav byggnadsvärdet är 45 000 tkr och markvärdet 25 867 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder*	49	3 770
Träklotsen 2 tomt		4 214,6
Lokaler	1	425
Garageplatser	37	-
Motorcykelplatser garage	2	-
Bilplatser förskolan	4	-

*varav 2 st hyresrätter

Förvaltning

Fastighets- och ekonomisk förvaltning sköts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Föreningens underhållsplan upprättades 2017 och förnyas årligen 20 år framåt.

Föreningen är försäkrad genom Folksam.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Maria Starborg	Ordförande, fastighetsansvarig
Hamit Gundogdu	Ledamot, vice ordförande, nyckelansvarig, IT, ordningsfrågor, avtal
Elias Thomas	Ledamot, ekonomiansvarig
Alexander Mehlmann	Sekreterare, medlemskommunikation, sopprojekt
Olga Shakeri	Ledamot, studieorganisatör

Styrelsesuppleanter

Michael Lagne	Suppleant, miljöansvarig
Saqib Sarker	Suppleant, brandskyddsansvarig, garagehyra

21)

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Maria Starborg, Elias Thomas, Alexander Mehlmann, Olga Shakeri samt suppleanterna Michael Lagne och Saqib Sarker.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maria Starborg, Elias Thomas, Hamit Gündogdu och Olga Shakeri två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 72 medlemmar.

Revisorer

Revisor har varit Erik Davidsson och Adnin Ali, Borevision. Internrevisor har varit Douglas Nykvist på ett år.

Valberedning

Thomas Måhl, valberedningens ordförande
Peter Brandin, valberedare
Annika Piirimets, valberedare

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4 043	3 666	3 552	3 520	3 506
Årets resultat, tkr	-836	-1 079	-1 285	-1 508	-2 210
Fond för yttre underhåll, tkr	462	445	332	430	936
Belåning, kr/kvm totalyta	10 912	11 024	11 136	9 385	8 987
Räntekänslighet*	18,9	19	20,4	18,0	17,7
Soliditet, %	48	48	48	53	54
Årsavgifter bostäder, kr/kvm (exkl el)	670	657	631	601	600
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	308	234	169	63	-35

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**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

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	45 351 366	5 765 156	444 532	-7 239 059	-1 079 412
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			17 191	-1 096 603	1 079 412
Årets resultat					-836 435
	45 351 366	5 765 156	461 723	-8 335 662	-836 435

Föreningen är momsregistrerad sedan år 2020 för individuell mätning av el.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2021 genomfördes den 24 april med endast poströstning. Kallelse med handlingar distribuerades via e-post och postbox. 36 röstberättigade deltog.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft tolv protokollförda styrelsemöten varav konstituerande utgör ett. Därtill ett möte per capsulam och ett arbetsmöte med minnesanteckningar.

Föreningsmöten

Föreningsmötena under 2021 ändrades något p.g.a. pandemin. Vårdagen spreds ut i tid. Höstdagen kunde genomföras som före pandemin men utan servering. Ett föreningsmöte med information om Underhållsplan online kunde genomföras via videokonferens.

Säkerhet

Systematiskt brandskyddsarbete, SBA, har genomförts i enlighet med gällande föreskrifter. Taksäkerheten är återställd i och med borttagande av AC-anläggningar på kupor. Grannsamverkan är aktiv.

Ekonomi

Ekonomi är i god balans. Underhåll och ombyggnation av el ger fortsatt bra resultat.

Föreningsmeddelanden och kommunikation med boende

Hemsidan uppdateras löpande och är till god hjälp som en digital föreningspärm. Föreningsmeddelanden har skickats ut enligt sändlista. Enskild information och frågor från boende hanteras vid styrelsemöten liksom löpande.

Trivsel och engagemang

Styrelsen noterar med glädje att engagemanget såväl vid höst- och vårdagar som i arbetsgrupper har varit gott. Antalet röstande vid stämma är en fortsatt ökning sedan 2016.

Sop-projektet

Projektet fortgick under 2021 och är formellt avslutat i oktober. Därefter har utsorteringen fortsatt att öka.

Årlig besiktning

Besiktning utförs årligen tillsammans med förvaltare varefter underhållsplanen uppdateras.

Överlåtelser

Av föreningens 47 bostadsrätter har 2 st överlåtit under året.

Investeringar och underhåll

LED-ifiering av drift- och gemensamma utrymmen är klar.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Månadsavgifter och hyror lämnas oförändrade.

Planerade underhåll och investeringar

Installation av rengöringssystem för radiatorkretsen.

Spolning av hela avloppssystemet.

Återställande av trapphus på våning 3 i port 11.

Installation av åtta laddstationer i garage inkl. lastbalansering.

Hissarnas modernisering ska vara klara för idrifttagning senast 2023-12-31.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-8 335 662
Årets resultat	-836 435
	-9 172 097
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-9 172 097
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	410 217
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-255 000
Balanserat resultat efter disposition	-9 016 880
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	461 723
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-155 217
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	306 506

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

sp.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 042 835	3 665 918
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 155 023	-2 082 772
Planerat underhåll	4	-410 217	-362 809
Fastighetsskatt		-130 161	-128 691
Avskrivningar	5	-1 716 935	-1 699 046
		<u>-4 412 336</u>	<u>-4 273 318</u>
Rörelseresultat		-369 501	-607 400
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	684	1 037
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-467 618	-473 050
		<u>-466 934</u>	<u>-472 013</u>
Årets resultat		-836 435	-1 079 413

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	86 080 917	87 771 722
Mark		1 352 000	1 352 000
Markanläggningar	9	444 207	470 337
		<u>87 877 124</u>	<u>89 594 059</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>87 877 124</u>	<u>89 594 059</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 572	9 745
Avräkningskonto HSB		978 592	1 128 209
Övriga fordringar	10	30 720	110 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	60 243	78 972
		<u>1 073 127</u>	<u>1 327 761</u>
Kassa och bank	12	-	13 075
Summa omsättningstillgångar		<u>1 073 127</u>	<u>1 340 836</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>88 950 251</u>	<u>90 934 895</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 351 366	45 351 366
Upplåtelseavgifter		5 765 156	5 765 156
Fond för yttre underhåll		461 723	444 532
		<u>51 578 245</u>	<u>51 561 054</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-8 335 662	-7 239 059
Årets resultat		-836 435	-1 079 412
		<u>-9 172 097</u>	<u>-8 318 471</u>
Summa eget kapital		<u>42 406 148</u>	<u>43 242 583</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	<u>22 850 000</u>	<u>30 777 500</u>
		22 850 000	30 777 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	22 927 500	15 470 000
Leverantörsskulder		135 410	314 594
Skatteskulder		34 003	68 788
Övriga kortfristiga skulder	15	4 049	3 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>593 141</u>	<u>1 057 867</u>
		23 694 103	16 914 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>88 950 251</u>	<u>90 934 895</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-836 435	-1 079 412
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 716 935	1 699 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	880 500	619 633
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	105 017	-90 157
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-678 209	619 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten	307 308	1 149 256
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-	-322 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-322 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-470 000	-470 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-470 000	-470 000
Årets kassaflöde	-162 692	357 256
Likvida medel vid årets början	1 141 284	784 028
Likvida medel vid årets slut	978 592	1 141 284
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Avräkning HSB	978 592	1 128 209
Kassa och bank		13 075
	978 592	1 141 284

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.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,6	2126
Ombyggnader, ventilation	Linjär	4,0	2041
Ombyggnader, fönster	Linjär	2,0	2067
Ombyggnader, Energioptimering	Linjär	6,7	2032
Ombyggnader, garagerenovering	Linjär	2,5	2059
Ombyggnader, lekplatsrenovering	Linjär	5,0	2039
Ombyggnad, IMD	Linjär	6,7	2034

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 22 457 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. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	47 300	69 750
Sociala kostnader	13 858	21 914
	61 158	91 664

90

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 426 352	2 378 724
Hysesintäkter bostäder	207 084	203 028
Hysesintäkter lokaler	866 064	863 672
Hysesintäkter garage och p-platser	211 147	168 222
Intäkter ei	172 406	31 609
Övriga intäkter	159 782	20 663
	4 042 835	3 665 918

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	292 997	252 300
Löpande underhåll	237 458	291 319
El	222 447	170 753
Uppvärmning	342 138	323 550
Vatten	157 804	164 106
Sophämtning	67 038	83 358
Fastighetsförsäkring	48 027	43 661
Städning	81 688	79 633
Förvaltningskostnader	247 283	247 926
Extern revision	16 125	12 750
Personalkostnader	61 158	91 664
Kabel-TV	36 539	39 477
Bredband	2 469	1 484
Vinterskötsel	110 135	30 319
Övrig drift	231 717	250 472
	2 155 023	2 082 772

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, tvättutrustning	-	67 652
Utfört underhåll installationer, värme	44 707	64 500
Utfört underhåll tak	-	157 532
Utfört underhåll belysning	365 510	73 125
	410 217	362 809

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	1 690 805	1 672 916
Markanläggningar	26 130	26 130
	1 716 935	1 699 046

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	584	852
Övriga ränteintäkter	100	185
	684	1 037

90.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	465 698	471 166
Räntekostnader skattekonto	-	3
Övriga räntekostnader	1 920	1 881
	467 618	473 050

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	97 065 984	96 743 984
-Årets anskaffningar	-	322 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	97 065 984	97 065 984
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 294 262	-7 621 346
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 690 805	-1 672 916
	-10 985 067	-9 294 262
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	86 080 917	87 771 722
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	40 000 000	40 000 000
Byggnader - lokaler	5 000 000	5 000 000
	45 000 000	45 000 000
Mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	867 000	867 000
	25 867 000	25 867 000
Summa taxeringsvärde	70 867 000	70 867 000

Not 9 Markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	522 597	522 597
	522 597	522 597
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-52 260	-26 130
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-26 130	-26 130
	-78 390	-52 260
Redovisat värde vid årets slut	444 207	470 337

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	30 720	30 335
Momsfordran	-	80 500
	30 720	110 835

90

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	10 295	10 000
Fastighetsförsäkring	49 948	48 027
Övrigt	-	20 945
	60 243	78 972

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea	-	13 075
	-	13 075

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek	2951104112	0,84	2022-09-23	15 000 000	15 000 000
Swedbank Hypotek	2951104138	0,59	2023-12-21	15 000 000	15 000 000
Swedbank Hypotek	2951104146	1,24	2024-10-25	8 230 000	8 610 000
Swedbank Hypotek	2951686712	0,84	2022-09-23	7 547 500	7 637 500
				45 777 500	46 247 500

Nästa års beräknade amortering	-470 000	-470 000
Nästa års låneomsättning	-22 457 500	-15 000 000
Kortfristig del	-22 927 500	-15 470 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	22 850 000	30 777 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	43 427 500	43 897 500

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	48 219 000	48 219 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	48 219 000	48 219 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	22 927 500	15 470 000
	22 927 500	15 470 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	2 525	-
Övriga kortfristiga skulder	1 524	3 563
	4 049	3 563

90

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	438 943	444 728
Upplupna räntekostnader	35 420	35 592
Upplupen el	24 205	25 569
Upplupen vatten	13 395	13 751
Upplupen värme	58 735	44 901
Upplupen sophämtning	4 116	4 176
Upplupna fakturor HSB Värmland, IMD och termostater	-	511 670
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 327	-22 520
	593 141	1 057 867

Sollentuna 2022-03-08


Maria Starborg


Alexander Mehlmann

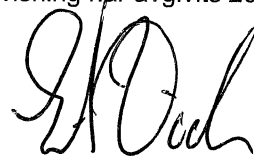

Elias Thomas


Hamit Gündogdu


Olga Shakeri

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-03-22


Douglas Nykvist
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Träklotsen 2, org.nr. 769605-7780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Träklotsen 2 för år 2021.

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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Träklotsen 2 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 beträffande 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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 den 22 / 3 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB



Douglas Nykvist

Förtroendevald revisor