

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Trollungen 1
769640-2770

Räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktiguppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. **Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar.** Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklaravad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är merspecifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken räntade har och när det är dags att villkors ändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollungen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avstättningens storlek, se fondnot.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-24 hos bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens Fastigheter

Södertälje Trollungen 1

Föreningens fastigheter består av en flerbostadshus med totalt 19 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 077 kvm. Föreningen disponerar över 21 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

8 st 3 rum och kök

8 st 2 rum och kök

3 st 1 rum och kök

Totalt 19 lägenheter med totalt boyta på 1 077 kvm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Youssef Afram, ordförande
Gabriel Oktay
William Hassi

Ordinarie revisorer

Niklas Makal, Convensia

Firmateckning

Firman tecknas av 2 i styrelsen.

Avtal & Försäkringar

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade hos Written Insurance.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett tillsvidare avtal för för ekonomisk förvaltning.

Teknisk Förvaltning

Föreningen har inga avtal för teknisk förvaltning.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättningar till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med 43 080 kr (40 kr/kvm) enligt föreningsstadgar.
Första året gör man avsättning för 8 månader med 28 720 kr

Underhållsplan

Inget planerat underhåll närmaste åren då fastigheterna är i gott skick. Styrelsen kommer ta fram en underhållsplan under den kommande året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen färdigställde lägenheterna under räkenskapsåret och medlemsavgifterna har betalats in från och med november 2023

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har tagit ett fastighetslån på 13,5 miljoner kronor per 2024-08-27 enligt den ekonomiska planen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 19 st. 19 nya tillkommande medlemmar under året och inga avgående medlemmar under året.

Överlåtelse- och pansättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22 (11 mån)
Nettoomsättning	562	0	0
Årets resultat	-382	-23	-10
Balansomslutning	55 202	48 197	31 314
Soliditet (%)	76,5	-0,1	0,0
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	522	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	131	-22	0
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	0,0	0,0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan 1 077 kvm

Föreningen har tagit ett fastighetslån på 13,5 miljoner kronor per 2024-08-27 enligt den ekonomiska planen. Skuldesättningen per kvm är 12 535 kr.

Flerårsöversikten avviker från standardutformningen vad gäller presentation av nyckeltal då föreningen var under uppbyggnad och där vissa nyckeltal inte är tillämpliga.

Upplysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar på fastigheterna med 523 341kr, vilket bidrar till att föreningen redovisar en förlust. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Se kassaflödesanalysen för detaljer om årets kassaflöde. Exkluderat avskrivningarna blir resultatet 141 414 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	-9 989	-23 346	-33 335
Ökning av insatskapital	35 030 000				35 030 000
Ökning av Upplåtelseavgift		7 600 000			7 600 000
Disposition av föregående års resultat:			-23 346	23 346	0
Årets resultat				-381 927	-381 927
Belopp vid årets utgång	35 030 000	7 600 000	-33 335	-381 927	42 214 738

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-33 335
årets förlust	-381 927
	-415 262
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	28 720
i ny räkning överföres	-443 982
	-415 262

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

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	561 664	0
		561 664	0
Rörelsens kostnader			
Övriga kostnader		-60 972	-996
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-523 341	0
		-584 313	-996
Rörelseresultat		-22 649	-996
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	0	-22 350
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 302	0
		-359 277	-22 350
Resultat efter finansiella poster		-381 926	-23 346
Resultat före skatt		-381 926	-23 346
Årets resultat		-381 927	-23 346

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	55 184 711	29 562 500
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	18 271 532
		55 184 711	47 834 032
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	15 650	15 650
		15 650	15 650
Summa anläggningstillgångar		55 200 361	47 849 682
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		90	331 250
		90	331 250
<i>Kassa och bank</i>		1 450	16 405
Summa omsättningstillgångar		1 540	347 655
SUMMA TILLGÅNGAR		55 201 901	48 197 337

Balansräkning

Not

2024-06-30

2023-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

35 030 000

0

Förlagsinsatser

7 600 000

0

42 630 000

0

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-33 335

-9 989

Årets resultat

-381 927

-23 346

-415 262

-33 335

Summa eget kapital

42 214 738

-33 335

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

12 000 000

Leverantörsskulder

384 879

1 980 020

Skulder till koncernföretag

9 431

9 431

Övriga skulder

12 542 853

34 208 721

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

50 000

32 500

Summa kortfristiga skulder

12 987 163

48 230 672

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

55 201 901

48 197 337

Kassaflödesanalys

Not

2023-07-01
-2024-06-30

2022-07-01
-2023-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-381 927	-23 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	523 341	0
Betald skatt	-8 874	9 287

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

132 540 -14 059

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	331 160	-331 250
Förändring av leverantörsskulder	-1 595 141	1 613 539
Förändring av kortfristiga skulder	-33 639 494	15 284 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-34 770 935	16 552 539

Investeringsverksamheten

Pågående arbeten	0	-16 584 639
Justering Ekonomiskplan	10 103 860	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-17 977 880	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	22 350
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 874 020	-16 562 289

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	42 630 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	42 630 000	0

Årets kassaflöde

-14 955 -9 750

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	16 405	26 155
Likvida medel vid årets slut	1 450	16 405

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och Grund	1
Stamkomplettering	2
Värme, sanitet	2
El	2,5
Fasad	2
Fönster	2
Yttertak	2,5
Ventilation	4
Restposter	2

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Vid förvärvet av fastigheten tillämpades RedU9. Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde, och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering av latent skatt görs ej.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Eventualförpliktelser

Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	13 500 000 13 500 000	13 500 000 13 500 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har tagit ett fastighetslån på 13,5 miljoner kronor per 2024-08-27 enligt den ekonomiska planen. Skuldesättningen per kvm är 12 535 kr. Krediten är på 36 månader och räntebindningsperioden är på 3 månader. Ingen amorteringskrav på krediten.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	561 664 561 664	0 0

I föreningens årsavgifter för 8 månader.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Nedskrivningar	0 0	22 350 22 350

Not 4 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	11 500 000	11 500 000
Omklassificeringar från pågående byggnad	36 249 412	0
Justering Ekonomiskplan	-10 103 860	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 645 552	11 500 000
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-523 341	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-523 341	0
Ingående uppskrivningar	18 062 500	18 062 500
Utgående ackumulerade uppskrivningar	18 062 500	18 062 500
Utgående redovisat värde	55 184 711	29 562 500

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	18 271 532	1 686 892
Inköp	17 977 880	16 584 640
Omklassificeringar till Byggnad	-36 249 412	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	18 271 532
Utgående redovisat värde	0	18 271 532

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	18 100 500	18 100 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 100 500	18 100 500
Ingående nedskrivningar	-18 084 850	-18 062 500
Årets nedskrivningar	0	-22 350
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-18 084 850	-18 084 850
Utgående redovisat värde	15 650	15 650

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Youssef Afram
Ordförande

Rezan William Hassi

Gabriel Oktay

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Makal
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Youssef Afram
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-12-04 11:24:54 GMT+01:00
Transaktions-ID: 766e461cb183409881ab4e66ae3bf062

Underskrift 2

Namn: William Hassi
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-12-04 13:38:13 GMT+01:00
Transaktions-ID: ae920105b9b148fe8840954344fdf0b1

Underskrift 3

Namn: Gabriel Oktay
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-12-05 15:48:42 GMT+01:00
Transaktions-ID: 149ea317579a4e72a1b847e65e5bde9f

Underskrift 4

Namn: Niklas Makal
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-12-05 16:14:32 GMT+01:00
Transaktions-ID: c49ae15c05a54c069146a3a4a968f218

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Trollungen 1
Org.nr. 769640-2770

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Trollungen 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Trollungen 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Makal
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Niklas Makal
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-12-05 16:14:09 GMT+01:00
Transaktions-ID: 11dbc7be8bca479d973bd6d3985da3bf