



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Trollholmen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollholmen med säte i Sollentuna org.nr. 716418-7630 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rotsystemet 68	1986-01-01	1985

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 660
61	p-platser	0
22	Gargeplatser	0
Totalt 173 objekt		7 660

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.
Peter Stenkvist	Ordförande	2024-11-04	
Peter Stenkvist	Ledamot	2020-08-06	
Mikael Krona	Ordförande	2023-07-05	2024-11-04
Marianne Thorsén	Ledamot	2024-10-09	
Anne-Sofie Ampén	Ledamot	2023-07-05	
Yuemei Zhao	Ledamot	2021-07-05	
Niclas Granemar	Ledamot	2024-10-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anne-Sofie Ampén, Yuemei Zhao, Marianne Thorsén , och Peter Stenkvist.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne- Sofie Ampén, Yuemei Zhao och Peter Stenkvist.

Revisorer har varit: Johan Stenkvist intern ordinarie och Lina Behnam internsuppleant valda av föreningen, samt externa revisorer Bengt Beergrehn ordinarie och Katarina Lindholm suppleant hos Finnhammars Revisionsbyrå AB.

Valberedning har varit: Henry Behnam och Yuan Xu, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar. , 41 närvarande och 17 fullmakter.
Extra stämma hölls den 2024-11-26. På extrastämman deltog 27 röstberättigade medlemmar. 27 närvarande och 9 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 8% fr.om 2024-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen är aktuell. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-04.

Förvaltning

HSB Stockholm är vår förvaltare enligt nedan.
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

- Administrativ/ekonomisk förvaltning.
- Fastighetsdrift.

Under 2024 har föreningen bl a haft avtal med:

- HSB Riksförbund - Juridiska tjänster.
- Sigtuna Lekmiljö AB - Lekplatsbesiktning.

- Hald & Tesch Brand AB - Brandskyddsleverantör / SBA.
- Lövhagen mark & trädgård - Utemiljö sommar/vinter.
- Trappa Trädgårdsform - Utemiljö sommar. (avtal upphörde 2024)
- Aimo Park - Gästparkerings m.m.
- Specialrengöringar - Måsrondring & rengöring miljörum.
- Städhuset i Stockholm AB - Lokalvård.
- Entema - Tvättstugeutrustning.
- Tele2 - Kabel-TV.
- Home Solutions - Enhetsmätning (IMD) av varmvatten och elförbrukning.
- SEOM - Fjärrvärme, el och sophämtning.
- Stena Recycling - Sophämtning. (Avtal upphörde 2024)
- Fortum - El.
- Schindler - Hissar.
- Folksam - Fastighetsförsäkring.
- EcoGuard - IMD mätning El & temperaturmätning lgh.

För utredningsarbeten gällande föreningens takprojekt och miljörum har följande företag anlåtats:

- JKON - ledning för takprojekt på punkthöghusen.
- Coordia.
- Emino.
- Torstensson.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

I tidigare årsredovisningar för föreningen återfinns denna informationen.

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. När ränteläget och elpriserna varit högt har föreningens styrelse prioriterat hårdare gällande utveckling, drift och förvaltning och haft en mer försiktig hållning.

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):

Årlig besiktning

Besiktning och uppdatering av underhållsplanen skedde den 24-11-04.

Särskilda händelser under räkenskapsåret 2024:

- Extrastämma - Val av ny ordförande.
- Etapp 1 påbörjat av IMD mätning av elförbrukning elbilar och temperaturmätning i lgh uppgraderades.
- Föreningen pausade arbetet med renovering av punkthusens tak.
- Brister efter besiktning av säkerhetsutrustning i takprojektet har åtgärdats.
- Olovliga andrahandsuthyrningar - Omhändertagits.
- Lekplats - Renoverats.
- Badrum - Fuktskador.
- OVK (2023) - Avslutades 2024.
- SBA - Byte av brandgasluckor (3st).
- Låssystem - ILOQ.
- Soprum/Miljörum - Nya kärl enligt lag.
- Soprum/Miljörum - Kameraövervakning.

- Grundvattenpumpar & pumphus - x3 har bytts ut Huldregränd.
- Cykelrum - Brytbleck har monterats.
- Förråd/plank - Underhåll baksidor.

Kommande verksamhetsår (2025)

- Föreningen fyller 40 år 2025. En höstfest planeras för medlemmar och boende i föreningen.
- Måla/fräscha till miljörummen.
- Underhåll och förbättring av garageytor.
- Förstudie Relineing i punkthusen.
- Kompletteringsarbeten efter takprojektet rad/parhus.
- Planering för byte av vattenmätare/elmätare (IMD).
- Underhåll av plank/förråd (trädetaljer) rad/parhus.

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Utredda behovet av automatisk garageport.
- Utredda behovet och lönsamheten av att installera solceller på taken i brf:en.
- Fastställa en återstart av punkthöghusens renovering av tak.
- Utredda behovet och lönsamheten av att byta ut till energisnåla fönster.
- Utredda behovet av underhåll av ventilationskanaler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-14	97	120	210	254
Skuldsättning, kr/kvm	6 331	6 331	6 461	6 592	4 633
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 331	6 331	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	6
Energikostnad, kr/kvm	218	204	267	220	174
Årsavgifter, kr/kvm	962	837	727	727	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 016	1 001	856	844	823
Nettoomsättning, tkr	7 769	7 441	6 559	6 464	6 306
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 897	-1 521	-332	-192	698
Soliditet, %	15	12	14	14	19

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativareultat beror främst på stora driftkostnader i förhållande till intäkterna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -903 083 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -14 kr/m². För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 9 % från 2025-04-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 473 000	0	0	4 473 000
Underhållsfond, kr	2 786 372	0	123 477	2 909 849
S:a bundet eget kapital, kr	7 259 372	0	123 477	7 382 849
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	993 008	-1 520 696	-123 477	-651 165
Årets resultat, kr	-1 520 696	1 520 696	-1 897 256	-1 897 256
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-527 688	0	-2 020 733	-2 548 421
S:a eget kapital, kr	6 731 684	0	-1 897 256	4 834 428

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 512 000 samt ianspråktagande skett med 388 523 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	-527 688
Årets resultat, kr	-1 897 256
Reservation till underhållsfond, kr	-512 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	388 523
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 548 421

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 548 421
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 769 303	7 441 249
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 310	228 316
Summa Rörelseintäkter		7 783 613	7 669 565
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 308 009	-5 057 526
Övriga externa kostnader	Not 5	-835 990	-595 166
Personalkostnader	Not 6	-253 616	-321 913
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 403 872	-1 403 872
Summa Rörelsekostnader		-7 801 487	-7 378 478
Rörelseresultat		-17 874	291 088
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	68 062	52 646
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 947 444	-1 864 430
Summa Finansiella poster		-1 879 382	-1 811 784
Resultat efter finansiella poster		-1 897 256	-1 520 696
Resultat före skatt		-1 897 256	-1 520 696
Årets resultat		-1 897 256	-1 520 696

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	50 224 063	51 627 935
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		51 649	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		50 275 712	51 627 935
Summa Anläggningstillgångar		50 275 712	51 627 935

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 364	-3 343
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 385 725	3 407 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		209 117	36 586
Summa Kortfristiga fordringar		2 596 206	3 440 894

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	2 102 407	2 037 643
Summa Kassa och bank		2 102 407	2 037 643

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		54 974 325	57 106 472
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 473 000	4 473 000
Fond för yttre underhåll	2 909 849	2 786 372
Summa Bundet eget kapital	7 382 849	7 259 372

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-651 165	993 008
Årets resultat	-1 897 256	-1 520 696
Summa Ansamlad förlust	-2 548 421	-527 688

Summa Eget kapital	4 834 428	6 731 684
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Avsättningar

Övriga avsättningar	0	0
Summa Avsättningar	0	0

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	33 492 175	31 746 087
Summa Långfristiga skulder		33 492 175	31 746 087

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 000 000	16 746 088
Leverantörsskulder		199 017	105 124
Skatteskulder		40 678	53 763
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	27 590	1 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 380 437	1 721 998
Summa Kortfristiga skulder		16 647 722	18 628 701

Summa Skulder	50 139 897	50 374 788
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	54 974 325	57 106 472
--------------------------------	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-17 874	291 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 403 872	1 403 872
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 403 872	1 403 872
Erhållen ränta	68 062	52 646
Erlagd ränta	-2 014 244	-1 676 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-560 184	70 711
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-174 809	309 566
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-168 091	209 119
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-342 899	518 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-903 083	589 395
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-51 649	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 649	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 000 000
Årets kassaflöde	-954 732	-410 605
Likvida medel vid årets början	5 348 660	5 759 264
Likvida medel vid årets slut	4 393 928	5 348 660

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 28 803 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 791 373	6 407 352
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	576 554	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	321 949	321 513
	Hyror förbrukningsbaserad	58 837	708 606
	Hyror övrigt	14 310	0
	Övriga primära intäkter	15 860	8 208
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 778 883	7 445 679
	Hyresbortfall	-9 580	-4 430
	<i>Summa</i>	-9 580	-4 430
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 769 303	7 441 249

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 310	228 316
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 310	228 316
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-574 051	-548 377
	Snö och halk-bekämpning	-216 936	-165 465
	Reparationer	-951 928	-681 921
	Planerat underhåll	-388 522	-860 264
	Försäkringsskador	-296 992	-81 300
	El	-497 673	-546 625
	Uppvärmning	-838 182	-772 865
	Vatten	-335 405	-245 710
	Sophämtning	-160 779	-194 752
	Fastighetsförsäkring	-121 219	-161 012
	Kabel-TV och bredband	-151 839	-148 353
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-442 190	-433 276
	Förvaltningsavtalskostnader	-311 631	-198 772
	Övriga driftkostnader	-20 663	-18 834
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 308 009	-5 057 526
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-10 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-47 479	-53 377
	Administrationskostnader	-352 637	-121 179
	Extern revision	-46 625	-41 000
	Konsultkostnader	-299 547	-273 626
	Medlemsavgifter	0	0
	Föreningsverksamhet	-4 049	-12 906
	Övriga förvaltningskostnader	-85 654	-83 078
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-835 990	-595 166

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-171 900	-238 950
	Sociala avgifter	-53 466	-76 963
	Övriga personalkostnader	-22 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-253 616	-321 913
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 205	1 678
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	66 857	50 968
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	68 062	52 646
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 942 253	-1 861 904
	Övriga räntekostnader	-5 191	-2 526
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 947 444	-1 864 430

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 094 828	72 094 828
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 576 000	1 576 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	73 670 828	73 670 828
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 042 893	-20 639 021
	Årets avskrivningar	-1 403 872	-1 403 872
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-23 446 765	-22 042 893
	Utgående redovisat värde	50 224 063	51 627 935
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 004 000	92 310 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	494 000	494 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	68 280 000	64 170 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	633 000	633 000
	Summa	162 411 000	157 607 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 492 175	50 492 175
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	50 492 175	50 492 175
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 291 520	3 311 017
	Övriga fordringar	94 205	96 634
	Summa Övriga fordringar	2 385 725	3 407 651
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	2 102 407	2 037 643
	Summa Kassa och bank	2 102 407	2 037 643

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,64%	2025-12-22	15 000 000	0
Swedbank	4,27%	2026-10-23	16 746 087	0
Swedbank	2,56%	2027-10-25	16 746 088	0
			48 492 175	0
Långfristig del			33 492 175	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			15 000 000	
Kortfristig del			15 000 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,48%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,64%	2025-12-22	15 000 000	0
Swedbank	4,27%	2026-10-23	16 746 087	0
Swedbank	2,56%	2027-10-25	16 746 088	0
			48 492 175	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			15 000 000	
Kortfristig del			15 000 000	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	16 721	1 726
Övriga kortfristiga skulder	10 869	2
<i>Summa Övriga skulder</i>	27 590	1 728

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	638 092	534 955
Upplupna räntekostnader	294 516	361 316
Övriga upplupna kostnader	447 829	825 727
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 380 437	1 721 998

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Peter Stenkvist Anne- Sofie Ampén Yuemei Zhao Marianne Thorsén Niclas Granemar

Johan Stenkvist
Av föreningen vald revisor

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå AB

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNE-SOFIE AMPÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 1677281539a434[...]53f580e96899a

IP: 176.10.xxx.xxx

2025-05-07 14:55:55 UTC



Yuemei Zhao

Styrelseledamot

Serienummer: a819da1e109a80[...]8027885eb42e1

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-05-07 15:04:06 UTC



NICLAS GRANEMAR

Styrelseledamot

Serienummer: 388a2f7d687ed6[...]e0133d4ddc326

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-05-07 15:31:08 UTC



MARIANNE THORSÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 48ec314f3bac92[...]5290c67ee1f8d

IP: 83.249.xxx.xxx

2025-05-07 15:40:53 UTC



Anders Peter Göran Stenkvist

Ordförande

Serienummer: c60db4995f8b91[...]89e02c9db807e

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-05-08 14:49:52 UTC



Bengt Ivar Beergrehn

Revisor

Serienummer: 170fdda085a8f4[...]fab8492ae77e4

IP: 185.40.xxx.xxx

2025-05-08 15:17:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOHAN STENKVIST

Revisor

Serienummer: 4506d35d1d80e8[...]5d8d82d8cd93f

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-05-08 18:37:45 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 2024-01-01—2024-12-31.

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 2024 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. Revisornas 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 med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 misstag. 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, 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 revisionssed 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 2024-01-01—2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 2025

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Johan Stenkvist
Föreningsrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Bengt Ivar Beergrehn

Revisor

Serienummer: 170fdda085a8f4[...]fab8492ae77e4

IP: 185.40.xxx.xxx

2025-05-08 15:17:50 UTC



JOHAN STENKVIST

Revisor

Serienummer: 4506d35d1d80e8[...]5d8d82d8cd93f

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-05-08 18:37:45 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.