

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2022



Brf Trollhöjden
Org nr 769603-5646



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollhöjden i Sollentuna med säte i Sollentuna org.nr. 769603-5646 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-06-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sollentuna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rulettens 25	2002-01-01	2001

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
43	lägenheter (samtliga upplåtna med bostadsrätt)	3587
21	garageplatser	0
27	p-platser	0
9	lokaler (förråd)	20
Totalt 100 objekt		3607

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 16 st 3 rok, 13 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sollentuna Rulletten GA:1	G:A		50 / 100	Se beskrivning nedan.

Totalt 1 objekt

Fastigheten är delaktig i en gemensamhetsanläggning (tillsammans med BRF Trollskogen) avseende grön och körytor, gång och cykelvägar, parkeringsdäck, markparkeringsplatser, laddstationer, komplementbyggnader innehållande soprum och cykelförråd, lekutrustning, belysning, fornlämningar, VA-ledningar, dagvattenledningar med fördröjningsmagasin mm.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulf Lindbom	Ordförande	2017-05-24	
Kerstin Hermansson	Ledamot	2013-03-02	2022-05-23
Sten Grönvall	Ledamot	2022-05-23	
Niklas Josefsson	Ledamot	2011-05-23	
Morgan Karlsson	Ledamot	2021-05-26	
Mikael Åke Engström	Ledamot	2021-05-26	2022-05-23
Susanna Salin	Suppleant	2017-05-24	2022-05-23
Hakan Karan	Suppleant	2017-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alla ledamöter är valda på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kerstin Hermansson, Mikael Åke Engström, Sten Grönvall, Ulf Lindbom, Niklas Josefsson och Morgan Karlsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2016.

Revisorer har varit: Erik Davidsson Borevision utsedd av föreningsstämman, suppleant utses av Borevision.

Valberedning har varit: Helena Åberg och Gustav Jonsson, valda vid föreningsstämman 2022.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 16 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Avgiften höjdes med 9% från och med 2023-01-01. Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-04.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Stor rengöring av alla trapphus och hissplan gjordes.

Ny tvätt utrustning, torktumlare och 2 tvättmaskiner installerades.

Den installerade styrutrustning med rumsgivare för värme och vatten har gett gott resultat.

Ytterligare laddstolpar har installerats, och förnärvarande finns 26 platser tillgängliga.

Stolpar till utebelysningen har justerats.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019*	2018*
Sparande, kr/kvm	256	244	262	244	222
Skuldsättning, kr/kvm	7 513	7 610	7 765	7 914	8 107
Räntekänslighet, %	10	10	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	172	184	172	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	523	517	437	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	735	735	735	735	735
Totala intäkter, kr/kvm	827	822	794	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 984	2 963	2 863	2 862	2 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	211	-356	325	258	41
Soliditet, %	61	61	61	60	59

* Uppgifter saknas 2018 och 2019. Dom är markerade med "0".

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	40 480 000	0	0	40 480 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 115 298	0	-313 336	801 962
S:a bundet eget kapital, kr	41 595 298	0	-313 336	41 281 962
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 722 057	-355 817	313 336	2 679 577
Årets resultat, kr	-355 817	355 817	210 904	210 904
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 366 240	0	524 240	2 890 481
S:a eget kapital, kr	43 961 538	0	210 904	44 172 443

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 346 000 kr samt ianspråktagande skett med 659 336 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	2 679 577
Årets resultat, kr	210 904
Reservation till underhållsfond, kr	-397 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 493 481

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 493 481

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 983 829	2 963 266
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 905 367	-2 398 694
Övriga externa kostnader	Not 3	-41 686	-40 115
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-84 644	-84 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-577 255</u>	<u>-577 255</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-2 608 952</u>	<u>-3 100 945</u>
Rörelseresultat		374 877	-137 679
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 288	1 472
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-171 261</u>	<u>-219 609</u>
Summa finansiella poster		<u>-163 973</u>	<u>-218 137</u>
Årets resultat		210 904	-355 817

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	68 182 321	68 759 576
		<u>68 182 321</u>	<u>68 759 576</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>68 182 321</u>	<u>68 759 576</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		60	5 649
Övriga fordringar	Not 8	371 597	1 224 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	206 207	71 258
		<u>577 864</u>	<u>1 301 613</u>
Kortfristiga placeringar	Not 10	1 300 000	0
Kassa och bank	Not 11	1 861 167	1 861 559
Summa omsättningstillgångar		<u>3 739 031</u>	<u>3 163 172</u>
Summa tillgångar		<u>71 921 352</u>	<u>71 922 748</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	40 480 000	40 480 000
Yttre underhållsfond	<u>801 962</u>	<u>1 115 298</u>
	41 281 962	41 595 298
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 679 577	2 722 057
Årets resultat	<u>210 904</u>	<u>-355 817</u>
	2 890 480	2 366 241
Summa eget kapital	<u>44 172 442</u>	<u>43 961 539</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>6 177 968</u>	<u>14 715 532</u>
	6 177 968	14 715 532
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 20 921 066	12 733 914
Leverantörsskulder	17 898	82 339
Skatteskulder	5 819	0
Övriga skulder	Not 14 10 548	10 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>615 611</u>	<u>418 940</u>
	21 570 942	13 245 677
Summa skulder	<u>27 748 910</u>	<u>27 961 209</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>71 921 352</u>	<u>71 922 748</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	210 904	-355 817
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	577 255	577 255
Kassaflöde från löpande verksamhet	788 158	221 438
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-122 205	-7 430
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	138 113	-4 812
Kassaflöde från löpande verksamhet	804 066	209 196
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-350 412	-559 690
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-350 412	-559 690
Årets kassaflöde	453 654	-350 494
Likvida medel vid årets början	3 062 518	3 413 012
Likvida medel vid årets slut	3 516 172	3 062 518

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,88% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 636 220	2 636 220
Individuell mätning el	7 608	0
Hyror	227 606	223 680
Övriga intäkter	131 389	125 166
Bruttoomsättning	<u>3 002 823</u>	<u>2 985 066</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-18 874	-21 800
Hyresförluster	-120	0
	2 983 829	2 963 266
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	514 690	553 454
Reparationer	268 507	191 771
El	78 384	78 249
Uppvärmning	413 999	439 090
Vatten	135 995	145 082
Sophämtning	57 782	57 747
Fastighetsförsäkring	57 511	54 772
Kabel-TV och bredband	43 367	42 539
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	75 152	68 287
Förvaltningsarvoden	111 435	98 027
Övriga driftkostnader	11 932	10 340
Planerat underhåll	136 612	659 336
	1 905 367	2 398 694
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	2 271
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 946	1 776
Administrationskostnader	19 116	14 893
Extern revision	19 625	21 175
	41 686	40 115
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	69 940	69 930
Sociala avgifter	14 704	14 951
	84 644	84 881
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	734	1 374
Ränteintäkter skattekonto	3 750	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 700	0
Övriga ränteintäkter	104	98
	7 288	1 472
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	171 261	218 059
Övriga räntekostnader	0	1 550
	171 261	219 609

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 797 650	65 797 650
Ingående anskaffningsvärde mark	11 611 350	11 611 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 409 000	77 409 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 649 424	-8 072 169
Årets avskrivningar	-577 255	-577 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 226 679	-8 649 424
Utgående redovisat värde	68 182 321	68 759 576
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	156 000	797 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	176 000
Summa taxeringsvärde	70 156 000	54 373 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	16 592	22 701
Skattefordran	0	1 046
Avräkningskonto HSB Stockholm	355 005	1 200 959
	371 597	1 224 706
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	199 774	71 258
Upplupna intäkter	6 433	0
	206 207	71 258
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 300 000	0
	1 300 000	0
Not 11 Kassa och bank		
Övriga bankkonton	1 861 167	1 861 559
	1 861 167	1 861 559

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
Stadshypotek AB	318414	0,73%	2025-10-30	2 625 612	84 696
Stadshypotek AB	318416	0,73%	2025-10-30	3 758 288	121 236
Stadshypotek AB	320910	0,45%	2023-10-30	8 331 632	144 480
Stadshypotek AB	425875	0,45%	2022-12-30	4 050 911	0
Stadshypotek AB	523269	2,57%	2023-01-30	4 862 859	0
Stadshypotek AB	523271	2,57%	2023-01-30	3 469 732	0
				27 099 034	350 412
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				25 346 974
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 177 968
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			36 979 000	36 979 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			20 921 066	12 733 914
				20 921 066	12 733 914
Not 14	Övriga skulder				
	Inre fond			0	0
	Källskatt			10 548	10 484
				10 548	10 484
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			49 947	20 684
	Förutbetalda hyror och avgifter			245 193	203 097
	Övriga upplupna kostnader			320 471	195 159
				615 611	418 940

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Morgan Karlsson

.....
Niklas Josefsson

.....
Sten Grönvall

.....
Ulf Lindbom

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Erik Davidsson

.....

Revisor Borevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trollhöjden i Sollentuna, org.nr. 769603-5646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollhöjden i Sollentuna för räkenskapsåret 2022.

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 31 december 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsmed 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. Risker 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trollhöjden i Sollentuna för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

ULF LINDBOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 19:02:25



STEN GRÖNVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:15:32



MORGAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 15:08:33



NIKLAS JOSEFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 12:11:38



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 20:33:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

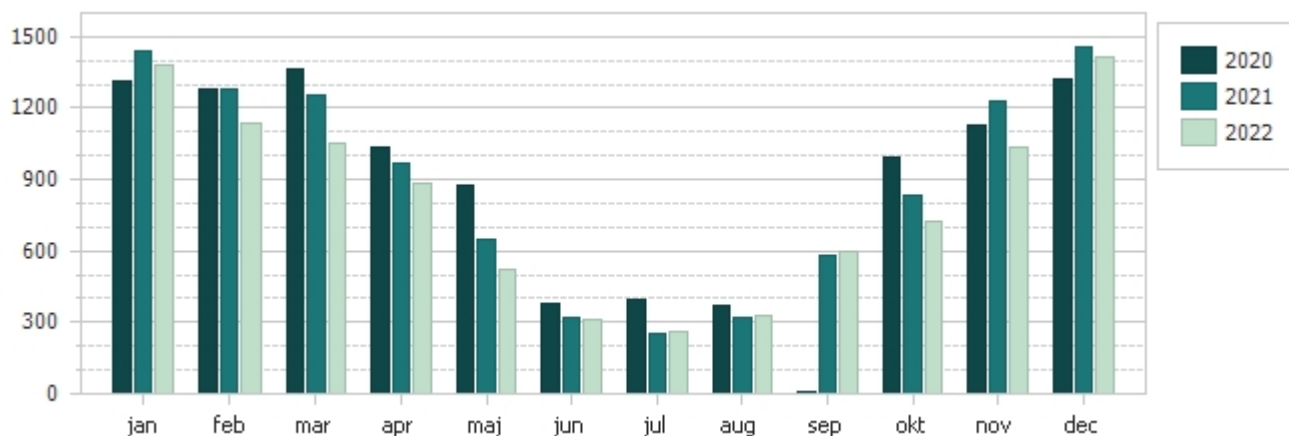
E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 20:36:26



HSB Norra Stor-Stockholm ek.för.

3011: Trollhöjden (Bostadsrättsförening)

Fjärrvärme, flöde (m3)



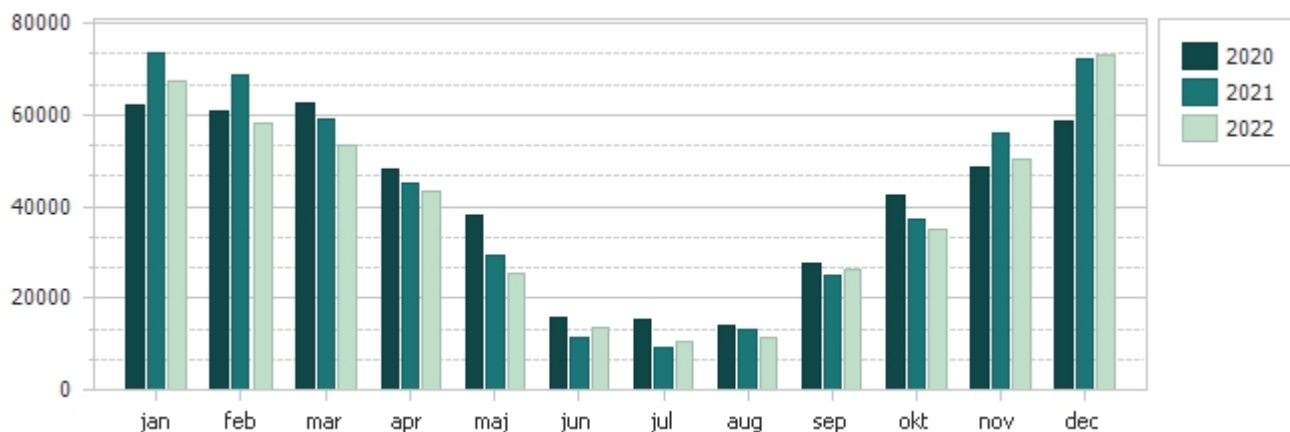
Fjärrvärme, flöde (m3)

Period	2020	2021	2022	diff/12 mån	diff/period
jan	1 313	1 442	1 383	-1 %	-4 %
feb	1 279	1 277	1 136	-2 %	-11 %
mar	1 366	1 252	1 050	-3 %	-16 %
apr	1 035	965	885	-3 %	-8 %
maj	873	649	521	-2 %	-20 %
jun	378	317	312	-2 %	-2 %
jul	394	256	259	0 %	1 %
aug	369	316	326	0 %	3 %
sep	11	577	596	-5 %	3 %
okt	997	831	726	-4 %	-13 %
nov	1 129	1 233	1 035	-7 %	-16 %
dec	1 319	1 454	1 410	-9 %	-3 %
Totalt	10 461	10 568	9 639		
Ackum	10 461	10 568	9 639		

HSB Norra Stor-Stockholm ek.för.

3011: Trollhöjden (Bostadsrättsförening)

Fjärrvärme (kWh)



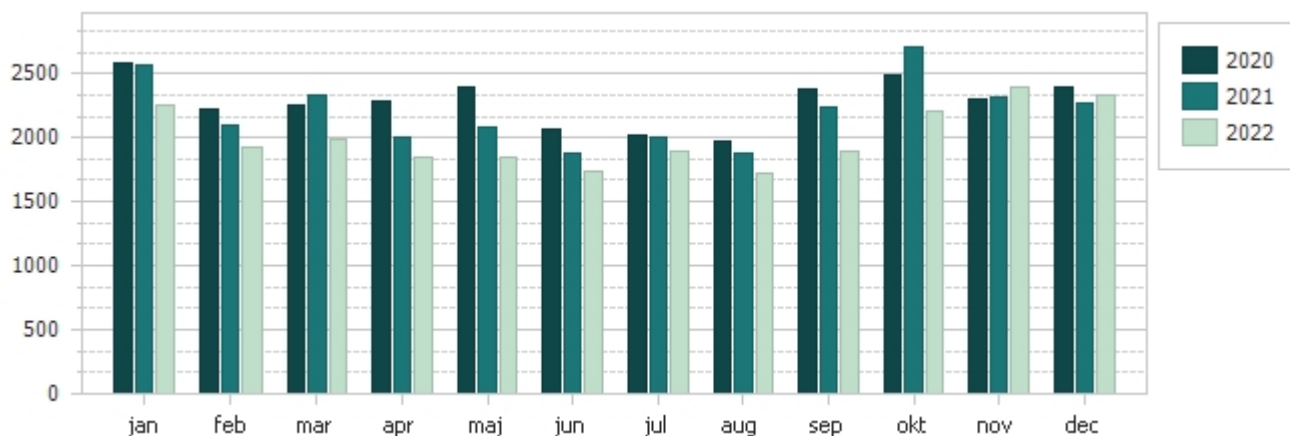
Fjärrvärme (kWh)

Period	2020	2021	2022	diff/12 mån	diff/period
jan	62 060	73 530	67 240	-2 %	-9 %
feb	60 600	68 580	58 040	-6 %	-15 %
mar	62 480	58 960	53 520	-6 %	-9 %
apr	48 170	44 890	43 190	-6 %	-4 %
maj	37 930	29 140	25 360	-5 %	-13 %
jun	15 830	11 450	13 410	-4 %	17 %
jul	15 220	9 333	10 330	-3 %	11 %
aug	14 030	13 145	11 390	-3 %	-13 %
sep	27 520	24 750	26 070	-2 %	5 %
okt	42 500	37 300	34 780	-1 %	-7 %
nov	48 470	55 860	50 270	-4 %	-10 %
dec	58 450	72 350	73 000	-7 %	1 %
Totalt	493 260	499 288	466 600		
Ackum	493 260	499 288	466 600		

HSB Norra Stor-Stockholm ek.för.

3011: Trollhöjden (Bostadsrättsförening)

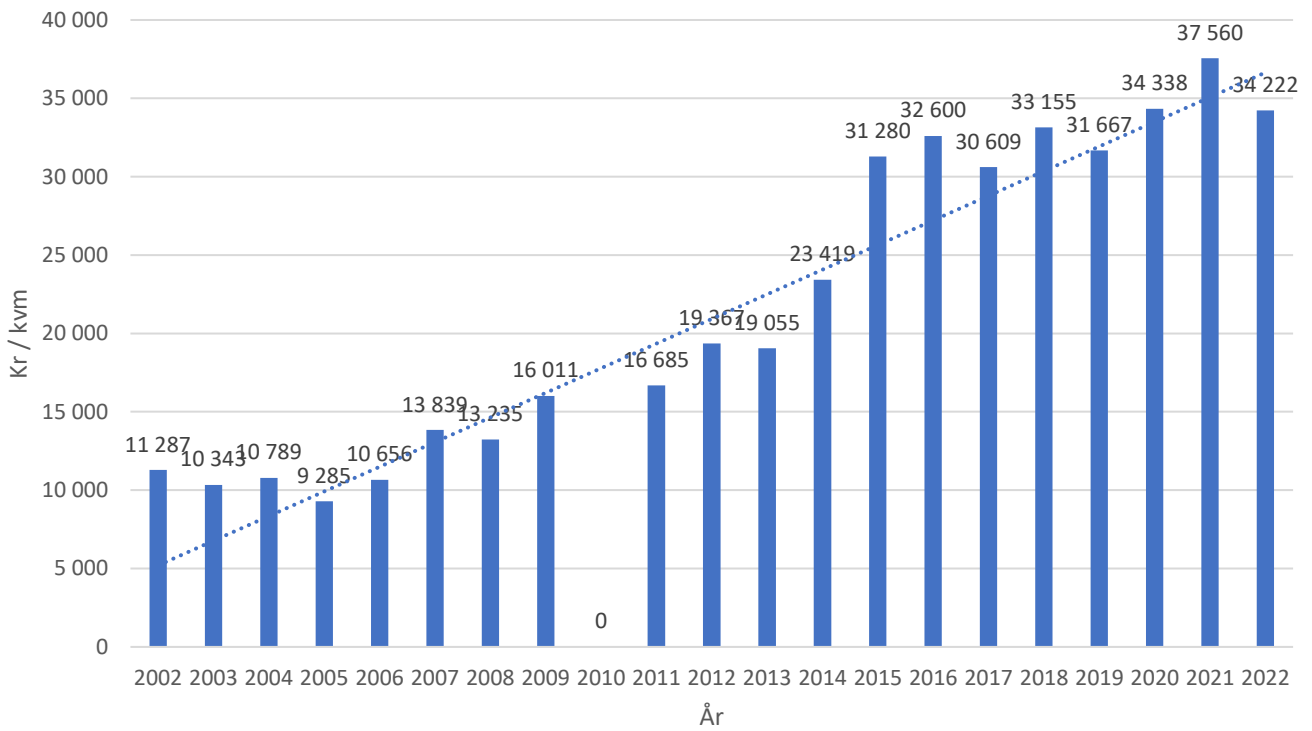
El (kWh)



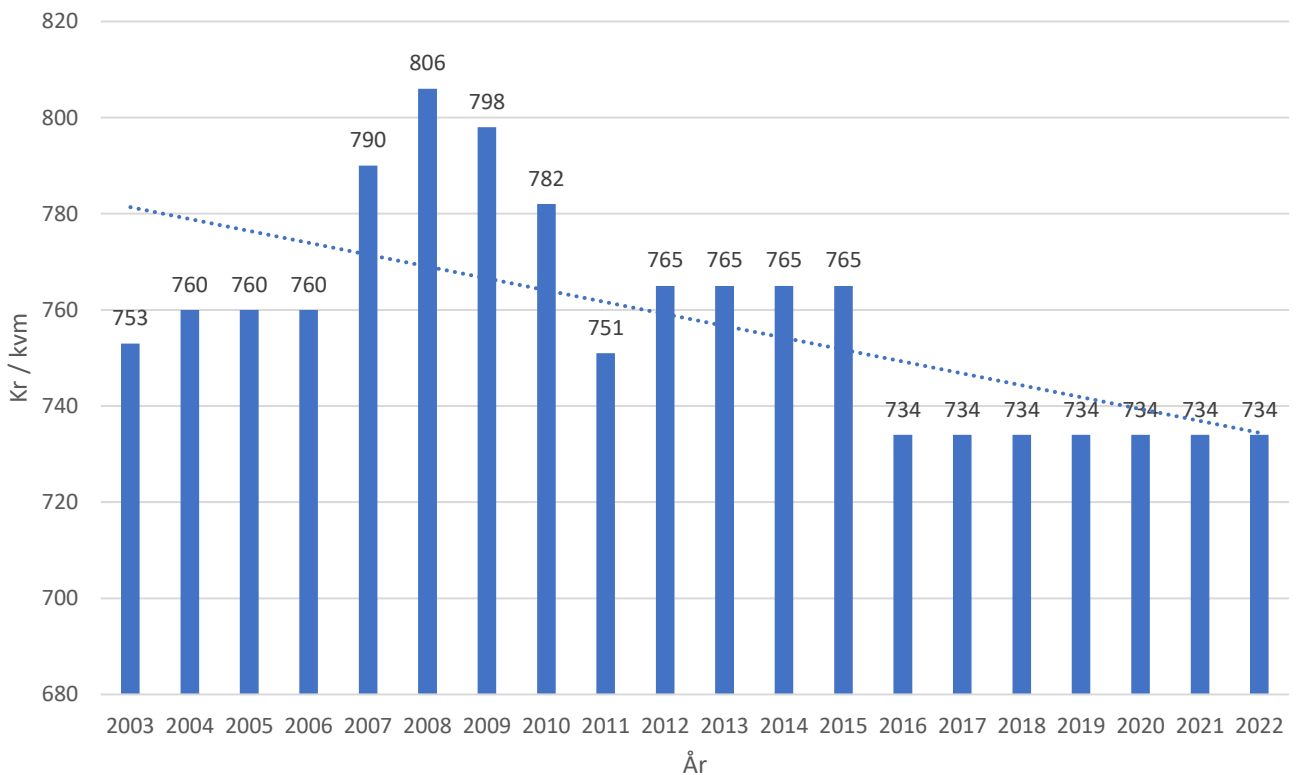
El (kWh)

Period	2020	2021	2022	diff/12 mån	diff/period
jan	2 587	2 573	2 254	-5 %	-12 %
feb	2 229	2 100	1 925	-5 %	-8 %
mar	2 246	2 328	1 990	-7 %	-15 %
apr	2 287	1 999	1 846	-6 %	-8 %
maj	2 400	2 079	1 847	-6 %	-11 %
jun	2 068	1 871	1 735	-6 %	-7 %
jul	2 019	2 000	1 892	-6 %	-5 %
aug	1 975	1 871	1 714	-6 %	-8 %
sep	2 374	2 231	1 886	-7 %	-15 %
okt	2 485	2 703	2 214	-10 %	-18 %
nov	2 301	2 320	2 389	-9 %	3 %
dec	2 400	2 269	2 330	-9 %	3 %
Totalt	27 371	26 344	24 022		
Ackum	27 371	26 344	24 022		

Försäljningspris per kvm



Åravgiftsnivå 2003 - 2022 / kvm



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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