BRF TROLLHOLMEN

Org.nr: 716418-7630

Styrelsen för
Brf Trollholmen

får härmed avge

ÅRSREDOVISNING

för föreningens verksamhet under
räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Trollholmen

Org.nr: 716418-7630

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastigheter
Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Rotsystemet 68 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1985. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 14 787 m^2. Taxeringsvärdet är 94 637 tkr, varav byggnadsvärdet är 55 383 tkr och markvärdet 39 254 tkr.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa Försäkrings AB.
I försäkringen ingår bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga medlemmar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1 229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	**Antal objekt**	**Total yta (kvm)**
Bostäder	90	7 660
Fördelning per fastighet		
- Rotsystemet 68	90	7 660
- Garage-platser	22	-
- Bilplatser	61	-
Summa	**173**	**7 660**

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 2 lägenheter har vid årets slut varit uthyrda i andra hand.

Fastighetsadresser

Tomtegränd 1-13	Tomtegränd 2-6
Huldregränd 1-3	Huldregränd 2-32
Strömkarlsgränd 2-24	

Förvaltning
Under året har föreningen bl a haft avtal med:

- HSB Norra Stor-Stockholm -teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
  Förvaltare under året har varit Christofer Larsson.
- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ/ekonomisk förvaltning.
- HSB Värmland, energioptimering.
- Grön Trädgård Åsa Malmberg.
- Q-park för gästparkeringen och kontroll av felparkerade fordon.
- Städhuset i Stockholm AB för städning av trapphusen, tvättstugan och styrelselokalen.
- Entema för tvättstugeutrustning.
- Lövhagen mark & trädgård – grönytor
- Com-Hem – Kabel-TV
- Home Solutions - enhetsmätning

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Mikael Krona	Ordförande
Peter Lindström	Vice ordf./ekonomiansv.
Hanna Persson	Ledamot
Ann-Charlotte Jernaker	Ledamot
Göran Holmgren	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Ingrid Lundberg Harvey
Per-Erik Iwar

Styrelseledamöter vars mandattid upphör

Mikael Krona
Göran Holmgren
Peter Lindström
Per-Erik Iwar

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Mikael Krona, Göran Holmgren och Peter Lindström två i förening.

Revisorer*

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Bengt Beergrehn**
Peter Stenkvist

Revisorsuppleant

Peter Olofsson**
Johan Stenkvist

**Finnhammars revisionsbyrå
*Ovan organisation gäller från stämma till stämma.

Valberedning

Peter Stenkvist, sammankallande
Johan Stenkvist

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	6 481	6 319	6 544	6 387	6 409
Årets resultat, tkr	-57	135	456	108	-35
Fond för yttre underhåll, tkr	3 061	3 410	3 434	3 915	4 245
Belåning, kr/kvm totalyta	4 787	4 873	4 975	5 051	5 119
Soliditet %	16,4	16,1	15,7	15	14,4
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	727	727	734	734	734
Energikostnad (el, värme, vatten) kr/kvm totalyta	200	185	185	182	188
Utrymme för underhåll och återinvesteringar *)	292	312	279	237	203

*) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 473 000	3 410 376	-539 724	135 361
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-349 260	484 621	-135 361
Årets resultat				-57 182
Belopp vid årets slut	**4 473 000**	**3 061 116**	**-55 103**	**-57 182**

Styrelsens kommentarer
Föreningen visar för 2018 ett underskott på 57 182 kr. 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.

Årsredovisningen är i år upprättad enligt regelverket K3, vilket bl a innebär att fastigheten skrivs av efter nyttjandeperiod.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-16. Vid stämman deltog 17 st (27 st) röstberättigade medlemmar, samt 4 (3) fullmakter.
Stämman avhölls i Hyresgästföreningens lokaler.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 112 st (111 st) medlemmar fördelat på 90 bostäder.

Styrelsemöten, mm.
Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 hållit 12 st protokollförda sammanträden samt ett flertal arbetsmöten och möten med leverantörer. Därutöver har styrelsen haft en endags budgetkonferens på Scandic Star Sollentuna.

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

Ombyggnad, underhåll samt inköp
- Ett flertal planteringar har anlagts i vårt område.
- Nedre parkeringen har asfalterats om enligt plan.
- Anläggning av buskar och träd längs med Rotebergsvägen har genomförts.
- Brandtätning och besiktning i punkthusen har gjorts.
- I samband med rensning av dagvattenbrunnar monterades fallskydd.
- Delvis renovering och målning av lekplats.
- Fortsatt utredning och projektering gällande inomhusklimatet.
- Fortsatt utredning gällande brandsäkerhet i rad/parhus.
- Byte av armaturer i tvättstugorna till armaturer med LED teknik.
- Inköp av defibrillator.
- Förstudie solceller.
- Besiktning garage.

Följande åtgärder har genomförts i föreningen under året:
- Rengöring av soprum (2ggr/år).
- Systematisk brandskyddsplan har uppdaterats.

Avgifter och hyror
Årsavgiften för 2018 var oförändrad. Oförändrade hyror för bilplatser.

Överlåtelser
Av föreningens 90 bostadslägenheter har 1 st (1 st) överlåtits under 2018.

Budget för 2019
Budget för 2019 visar på ett positivt resultat. Ingen förändring av årsavgift eller hyra för bilplatser för 2019.

Framtida underhåll
Det planerade underhållet som sker efter framtagen 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):

2019

- Målning av taksprång (gjordes ej 2018).
- Löpande byte av maskiner i tvättstugorna.
- Förstudie och planerad installation av system för bättre inomhusklimat.
- Fortsatt underhåll av våra grönytor (skötsel/förvaltning).
- Inköp och installation av brandtätning i par/radhus.
- Kontroll av hängrännor och stuprör.
- Byte shuntar (reglering av vatten- och värmeflöden) i punkthusen.
- Översyn av debitering el och varmvatten.
- Analys efter besiktning av garage.

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

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-55 103
Årets resultat	-57 182
	-112 285

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-112 285
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 138 536
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-489 000
Balanserat resultat efter disposition	537 251

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	3 061 116
Årets förändring	-649 536
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	2 411 580

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	**6 480 566**	**6 319 250**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-3 698 120	-3 441 947
Planerat underhåll	Not 4	-1 138 536	-1 102 260
Fastighetsskatt		-362 500	-356 812
Avskrivningar	Not 5	-1 155 832	-1 153 507
Summa fastighetskostnader		-6 354 988	-6 054 526
Rörelseresultat		**125 578**	**264 724**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 839	9 045
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-189 599	-138 408
Summa finansiella poster		-182 761	-129 363
Årets resultat		**-57 182**	**135 361**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 8	40 756 324	41 856 371
Mark		1 576 000	1 576 000
Pågående byggnation	Not 9	73 934	0
Summa anläggningstillgångar		42 406 258	43 432 371
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		287	978
Avräkningskonto HSB		1 290 326	1 063 744
Övriga fordringar	Not 10	2 411	2 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	194 518	44 209
		1 487 542	1 111 342
Kassa och bank	Not 12	1 359 196	1 753 455
Summa omsättningstillgångar		2 846 738	2 864 797
Summa tillgångar		**45 252 997**	**46 297 168**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Insatser		4 473 000	4 473 000
Fond för yttre underhåll		3 061 116	3 410 376
		7 534 116	7 883 376
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-55 103	-539 724
Årets resultat		-57 182	135 361
		-112 285	-404 363
Summa eget kapital		7 421 831	7 479 013
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	35 883 525	36 541 225
		35 883 525	36 541 225
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	782 700	782 700
Leverantörsskulder		294 210	637 693
Skatteskulder		34 016	32 455
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	43 928	44 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	792 786	779 779
		1 947 641	2 276 929
Summa skulder		37 831 166	38 818 154
Summa eget kapital och skulder		**45 252 997**	**46 297 168**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-57 182	135 361
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 155 832	1 153 507
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 098 649	1 288 868
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-149 618	76 310
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-329 289	70 409
Kassaflöde från löpande verksamhet	619 743	1 435 588
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-129 719	-1 792 125
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-129 719	-1 792 125
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-657 700	-782 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-657 700	-782 700
Årets kassaflöde	**-167 677**	**-1 139 237**
Likvida medel vid årets början	2 817 199	3 956 436
Likvida medel vid årets slut	2 649 522	2 817 199

Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 290 326	1 063 744
Kassa och bank	1 359 196	1 753 455
Summa likvida medel	2 649 522	2 817 199

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2104
Ombyggnader, home solutions	Linjär	6,7	2021
Ombyggnader, takfönster	Linjär	3,3	2045
Ombyggnader, hissar	Linjär	4,0	2041

Pågående ombyggnad
Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 26 803 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet och 7 812 per småhus, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	180 650	166 600
Arvode föreningsvald revisor	6 000	6 000
Övriga arvoden och ersättningar	6 000	6 000
Utbildning	0	3 750
Kostnad för konferenser	2 925	7 955
Sociala kostnader	50 519	46 368
Summa	246 094	236 673

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter bostäder	5 571 480	5 571 480
	Hyresintäkter garage och p-platser	307 237	288 398
	Vatten	148 949	156 181
	El	294 914	295 830
	Försäkringsersättningar	150 000	0
	Övriga intäkter	7 986	7 361
	Brutto	**6 480 566**	**6 319 250**
Not 3	**Drift**		
	Fastighetsskötsel	352 781	315 928
	Löpande underhåll	394 128	328 846
	El	532 720	438 601
	Uppvärmning	740 785	746 788
	Vatten	257 612	230 084
	Sophämtning	169 510	211 425
	Fastighetsförsäkring	94 085	78 898
	Städning	67 775	66 217
	Förvaltningskostnader	283 955	227 382
	Extern revision	41 250	31 250
	Personalkostnader	246 094	242 923
	Kabel-TV	131 377	130 480
	Bredband	10 240	10 120
	Vinterskötsel	102 940	81 896
	Mark tilläggstjänser	59 026	214 332
	Övriga avtal bl a Hald Tech, Home Solutions	132 691	62 869
	Övrig drift	81 152	23 908
		3 698 120	**3 441 947**
Not 4	**Planerat underhåll**		
	Underhåll tvättutrustning	248 548	80 938
	Underhåll gem utrymmen, målning trapphus	54 375	254 963
	Underhåll VA/sanitet, stamrensning	0	66 375
	Underhåll ventilation, isolering vind	0	104 888
	Underhåll installationer, el belysning trapphus	0	96 750
	Underhåll installationer, belysning byte armatur tvättstuga	42 125	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, fasader	0	32 170
	Underhåll markytor, hårdgjorda, asfaltering parkering	380 000	0
	Underhåll markytor, planteringar	261 841	466 176
	Underhåll markytor, lekutrustning	137 072	0
	Underhåll garage och p-platser	14 575	0
		1 138 536	**1 102 260**
Not 5	**Avskrivningar**		
	Byggnader	992 558	992 558
	Om- och tillbyggnad	163 274	160 949
		1 155 832	**1 153 507**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	594	498
	Ränteintäkter bankkonto	5 741	7 726
	Övriga ränteintäkter	504	821
		6 839	**9 045**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	189 104	137 044
	Räntekostnader skattekonto	0	36
	Övriga räntekostnader	495	1 328
		189 599	**138 408**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 8	**Byggnader och ombyggnader**		
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	53 118 016	53 755 374
	Utrangering hissar	0	-637 358
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**53 118 016**	**53 118 016**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 985 393	-13 630 193
	Utrangering hissar	0	637 358
	Årets avskrivningar	-992 558	-992 558
	Utgående avskrivningar	**-14 977 951**	**-13 985 393**
	Bokfört värde byggnader	**38 140 065**	**39 132 623**
	Ombyggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	3 504 345	1 405 656
	Årets investeringar	55 785	2 098 689
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 560 130**	**3 504 345**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-780 598	-619 648
	Årets avskrivningar	-163 274	-160 950
	Utgående avskrivningar	**-943 871**	**-780 598**
	Bokfört värde ombyggnader	**2 616 259**	**2 723 747**
	Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	**40 756 324**	**41 856 370**
	Taxeringsvärde		
	Byggnad - bostäder, hyreshus (punkthus)	34 000 000	34 000 000
	Byggnad - bostäder, småhus (rad- och parhus)	31 062 000	20 990 000
	Byggnad - lokaler	393 000	393 000
		65 455 000	55 383 000
	Mark - bostäder	47 910 000	38 740 000
	Mark - lokaler	514 000	514 000
		48 424 000	39 254 000
	Taxvärde totalt	**113 879 000**	**94 637 000**
Not 9	**Pågående byggnation**		
	Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	0	306 564
	Årets anskaffningar värmeprojekt	73 934	0
	Årets anskaffningar hissar	0	1 792 125
	Överfört till ombyggnad	0	-2 098 689
	Bokfört värde pågående byggnation	**73 934**	**0**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	2 411	2 411
		2 411	**2 411**

Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Kabel-TV	33 152	32 843
	Försäkringsersättning	150 000	0
	Övrigt	11 366	11 366
		194 518	**44 209**

Not 12	**Kassa och bank**		
	SBAB	1 359 196	1 753 455
		1 359 196	**1 753 455**

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 473 000	3 410 376	-539 724	135 361
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-349 260	484 621	-135 361
Årets resultat				-57 182
Belopp vid årets slut	**4 473 000**	**3 061 116**	**-55 103**	**-57 182**

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 88 24838	0,43%	2019-04-09	11 827 575	160 000
Nordea	3978 88 24846	0,43%	2019-04-09	15 498 650	122 700
Nordea	3978 88 24854	0,43%	2019-04-09	9 340 000	500 000
				36 666 225	**782 700**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31	35 883 525
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	32 752 725

Fastighetsinteckningar

Uttag pantbrev i fastighet	50 135 000	50 135 000
Varav obelånade	0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	50 135 000	50 135 000

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 15	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**782 700**	**782 700**
Not 16	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	23 685	23 340
	Arbetsgivaravgifter	19 763	19 242
	Övriga kortfristiga skulder	480	1 720
		43 928	**44 302**
Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	412 994	448 749
	Upplupna räntekostnader	40 667	36 644
	Upplupna arvoden	16 400	0
	Upplupen el	62 499	46 181
	Upplupen värme	103 563	106 775
	Upplupet vatten	42 946	36 097
	Upplupen sophämtning	17 933	38 879
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95 784	66 454
		792 786	**779 779**

Sollentuna 2019-03-25

Mikael Krona Peter Lindström Hanna Persson

Ann-Charlotte Jernaker Göran Holmgren

Vår revisionsberättelse har 2019-04-01 avgivits beträffande denna årsredovisning

Peter Stenkvist
Av stämman vald revisor

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

FINNHAMMARS
AUKTORISERADE OCH GODKÄNDA REVISORER

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf Trollholmen**
Org.nr. 716418-7630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollholmen för år 2018-01-01—2018-12-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar samt Föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontrollen som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar
Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

FINNHAMMARS
AUKTORISERADE OCH GODKÄNDA REVISORER

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 Brf Trollholmen för år 2018-01-01—2018-12-31 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.

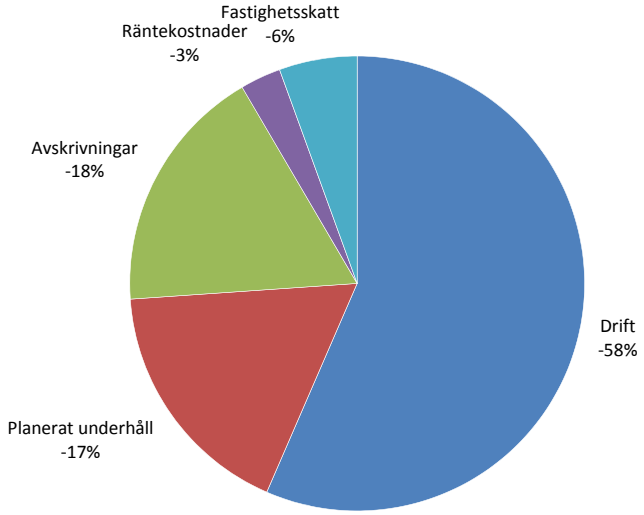
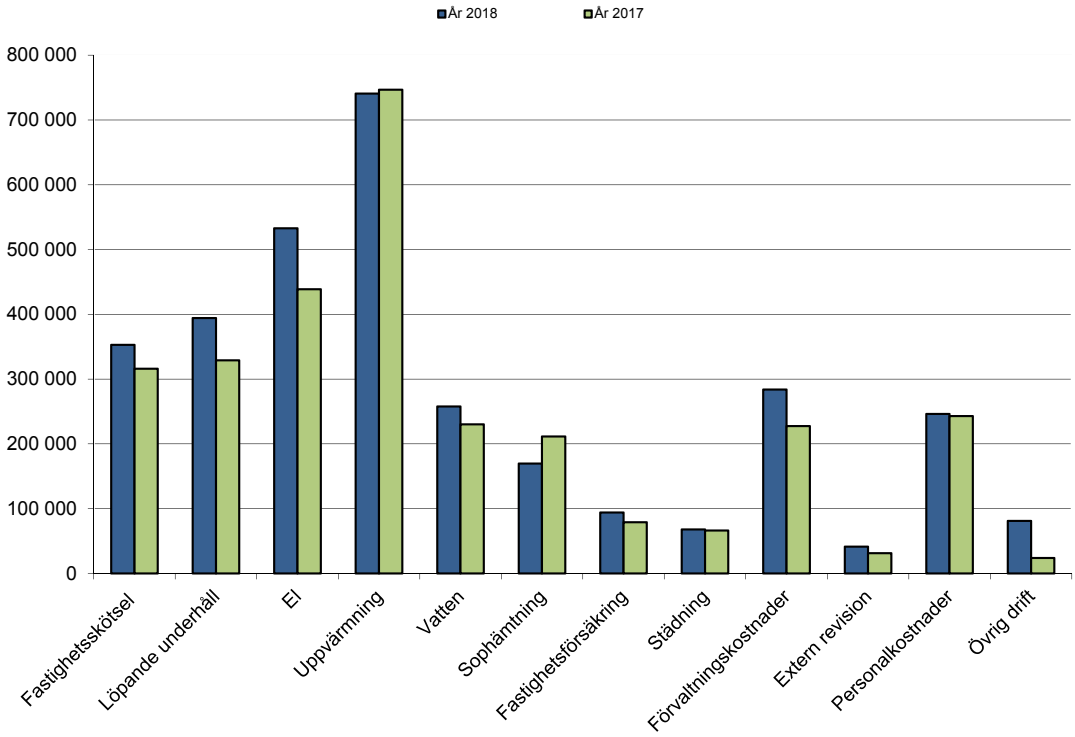
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 förslagtill dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-04-01

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

Peter Stenkvist
Föreningsrevisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader