



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Trollbäcksporten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2070.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Tyresö.

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

#### Styrelsen

Katri Kingstedt	Ordförande
Charlotte Gustawsson	Vice ordförande
Per-Ove Hellgren	Ledamot
Anita Karlbom	Ledamot
Tommy Källkvist	Ledamot

Pia Månthen	Suppleant
Göran Nordfjell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

#### Valberedning

Anna-Lena Eid  
Christine Rosenlund Völker

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-12. Detta med anledning av ökade kostnader för överlåtelse- och pantsättningsavgifter.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Näsby 8:1	2014	Tyresö
Näsby 8:3	2014	Tyresö

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

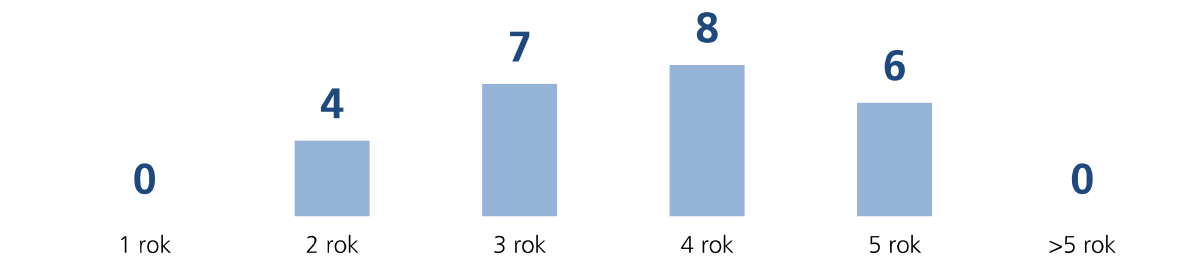
Fastigheternas värdeår är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 844 m<sup>2</sup>, varav 2 244 m<sup>2</sup> utgör boyta och 600 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad pga individuell mätning av el.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation LED lampor garage	2022
Byte av batteridel i brandvarnare samtliga lägenheter	2022
Obligatorisk ventilationskontroll	2022
Dammbindning golv garage	2022
Planerat underhåll	År
Fasadrengöring och klotterskydd	2023

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ek. förvaltning	SBC
Elhandel och distribution	Vattenfall Kundservice AB från 1 nov
Fjärrvärme	Vattenfall Kundservice AB
Vatten, sopor	Tyresö kommun
Hiss, serviceavtal	Kone AB
Hiss, besiktning	Kiwa Inspecta AB
Garage, service	Una Portservice AB
Bredband, telefoni, TV	Telia Sverige AB
Trappstädning	Smart Förvaltning Sverige AB
Snöröjning	Mibab Fastigheter AB
Revisor	Toresson Revision AB
Fastighetsförvaltning	Geranio Förvaltning AB (Delagott)
Ventilation och värme, serviceavtal	Nordomatic AB
Individuell mätning el och vatten	Ngenic Sverige AB (Compwell)
Elhandel	EON 1 jan - 30 okt

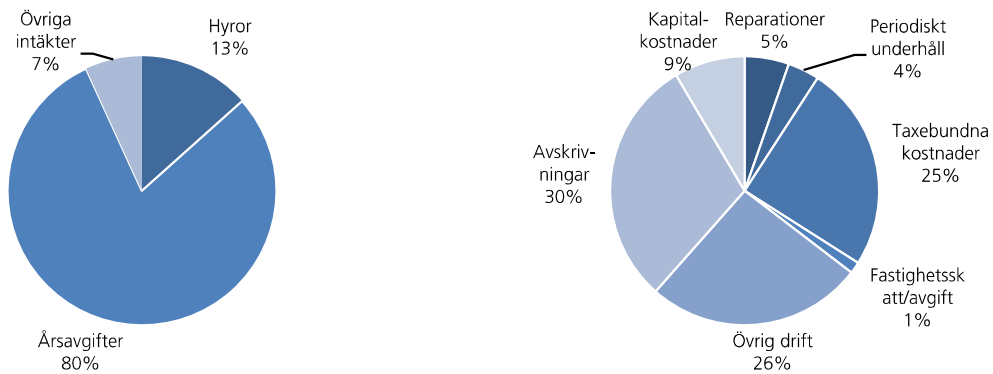
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 540 448</b>	<b>1 228 590</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 004 949	1 958 971
Finansiella intäkter	3 598	14
Minskning kortfristiga fordringar	147 272	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	180 866
	<b>2 155 819</b>	<b>2 139 851</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 367 048	1 213 777
Finansiella kostnader	190 984	181 902
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	107 175
Ökning av kortfristiga fordringar	0	181 138
Minskning av långfristiga skulder	1 144 000	144 000
Minskning av kortfristiga skulder	58 898	0
	<b>2 760 930</b>	<b>1 827 992</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>935 338</b>	<b>1 540 448</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-605 111</b>	<b>311 859</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år utgående ifrån värdeåret.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vår- och höststädning har utförts
- Nya utemöbler har köpts in
- En fritidsaktivitet har föreningen haft i samband med lucia
- Planteringsprojekt av slänten påbörjades

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st  
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	717	717	717	703
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 358	8 868	8 932	9 219
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	76	61	31	59
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	57	55	49	51
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	37	34	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	67	64	71	87
Soliditet (%)	81	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-221	-93	156	-19
Nettoomsättning (tkr)	1 977	1 957	1 903	1 951

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 244 m<sup>2</sup> bostäder och 600 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	71 359 200	0	0	71 359 200
Upplåtelseavgifter	10 570 800	0	0	10 570 800
Fond för yttre underhåll	1 695 470	390 000	0	1 305 470
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>83 302 790</b>	<b>67 320</b>	<b>0</b>	<b>83 235 470</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 524 158	-390 000	-92 727	-1 041 431
Årets resultat	-220 829	-220 829	92 727	-92 727
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 744 987</b>	<b>-610 829</b>	<b>0</b>	<b>-1 134 158</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>81 880 483</b>	<b>-220 829</b>	<b>0</b>	<b>82 101 312</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-220 829
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 134 158
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-390 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 744 987</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

85 175
<b>-1 659 812</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 977 435	1 957 071
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 514	1 900
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 004 949</b>	<b>1 958 971</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 136 186	-890 952
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 324	-282 809
Personalkostnader	Not 6	-42 537	-40 016
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-671 344	-656 033
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 038 391</b>	<b>-1 869 810</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-33 443</b>	<b>89 161</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 598	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 984	-181 902
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-187 386</b>	<b>-181 888</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-220 829</b>	<b>-92 727</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-220 829</b>	<b>-92 727</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13	99 996 980
		100 668 324
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>99 996 980</b>	<b>100 668 324</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>99 996 980</b>	<b>100 668 324</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 700	22 185
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	476 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	70 333
		62 505
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>549 784</b>	<b>873 420</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	508 615	937 362
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>508 615</b>	<b>937 362</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 058 399</b>	<b>1 810 782</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>101 055 379</b>	<b>102 479 106</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		81 930 000	81 930 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 695 470	1 305 470
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>83 625 470</b>	<b>83 235 470</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 524 158	-1 041 431
Årets resultat		-220 829	-92 727
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 744 987</b>	<b>-1 134 158</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>81 880 483</b>	<b>82 101 312</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 876 666	13 948 666
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 876 666</b>	<b>13 948 666</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 879 000	5 951 000
Leverantörsskulder		70 074	170 762
Skatteskulder		52 698	42 796
Övriga skulder		4 424	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	292 034	264 569
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 298 230</b>	<b>6 429 128</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 055 379</b>	<b>102 479 106</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Laddstolpar	7 år	7 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 609 176	1 609 176
Hyror garage	269 761	264 600
Vattenintäkter avräkning	7	-413
Elintäkter moms	89 742	83 696
Elintäkter laddstolpe moms	5 111	0
Överlåtelse/pantsättning	3 623	0
Öresutjämning	17	13
	<b>1 977 435</b>	<b>1 957 071</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	1 900
Övriga erhållna bidrag	26 794	0
Försäkringsersättning	720	0
	<b>27 514</b>	<b>1 900</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	75 824	73 752
	Fastighetskötsel beställning	2 225	1 100
	Snöröjning/sandning	64 150	45 782
	Städning entreprenad	28 123	27 710
	Städning enligt beställning	15 000	12 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	28 125	0
	Hissbesiktning	4 049	3 955
	Gemensamma utrymmen	5 625	2 338
	Sophantering	5 200	4 106
	Gård	19 630	9 311
	Serviceavtal	64 364	78 903
	Förbrukningsmateriel	5 122	2 712
	Brandskydd	18 548	0
	Fordon	0	9 773
		<b>335 985</b>	<b>271 942</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	4 000	0
	Lås	4 289	70 232
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 581
	Elinstallationer	0	3 715
	Hiss	12 428	4 738
	Tak	30 875	0
	Fönster	0	10 220
	Mark/gård/utemiljö	64 312	0
		<b>115 904</b>	<b>94 486</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	54 300	0
	Garage/parkering	34 994	0
		<b>89 294</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	214 911	174 808
	Värme	160 872	156 676
	Vatten	110 094	106 223
	Sophämtning/renhållning	57 681	47 207
		<b>554 557</b>	<b>484 915</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	20 147	18 212
		<b>20 147</b>	<b>18 212</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>31 300</b>	<b>21 398</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 136 186</b>	<b>890 952</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	64 352	67 093
	Revisionsarvode extern revisor	17 063	17 163
	Föreningskostnader	4 861	2 194
	Styrelseomkostnader	0	660
	Fritids- och trivselkostnader	8 920	13 157
	Förvaltningsarvode	56 374	55 160
	Administration	7 530	3 558
	Konsultarvode	24 464	119 114
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 710
		<b>188 324</b>	<b>282 809</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	33 500	31 500
	Sociala kostnader	9 037	8 516
		<b>42 537</b>	<b>40 016</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	656 033	656 033
	Förbättringar	15 311	0
		<b>671 344</b>	<b>656 033</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	104 331 175	104 224 000
	Nyanskaffningar	0	107 175
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>104 331 175</b>	<b>104 331 175</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 662 851	-3 006 818
	Årets avskrivningar enligt plan	-671 344	-656 033
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 334 195</b>	<b>-3 662 851</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>99 996 980</b>	<b>100 668 324</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 500 000	25 500 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	48 983 000	35 627 000
	Taxeringsvärde mark	11 347 000	8 682 000
		<b>60 330 000</b>	<b>44 309 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	57 200 000	41 400 000
	Lokaler	3 130 000	2 909 000
		<b>60 330 000</b>	<b>44 309 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	23 234	21 715
	Momsavräkning	0	52 091
	Klientmedel hos SBC	423 164	603 086
	Fordringar	26 794	107 175
	Fordringar kreditfakturor	0	4 662
	Räntekonto hos SBC	3 559	0
		<b>476 750</b>	<b>788 729</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	6 925	6 296
	Bostadsrätterna	4 830	4 760
	Bredband	5 363	5 363
	Elintäkter	17 068	20 101
	Serviceavtal	10 438	0
	Fastighetsskötsel	21 022	18 956
	Städning	4 687	7 030
		<b>70 333</b>	<b>62 506</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 305 470	915 470
	Reservering enligt stadgar	390 000	390 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 695 470</b>	<b>1 305 470</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	0,560 %	6 517 333	6 589 333	2024-09-30
	Handelsbanken	1,020 %	7 431 333	7 431 333	2026-09-30
	Handelsbanken	3,250 %	4 807 000	5 879 000	2023-03-29
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 755 666</b>	<b>19 899 666</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 879 000	-5 951 000	
			<b>13 876 666</b>	<b>13 948 666</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 035 666 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	22 294 000	22 294 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	41 894	22 169
	Värme	26 844	25 026
	Extern revisor	17 100	17 100
	Ränta	434	122
	Avgifter och hyror	186 453	176 715
	Snöröjning	12 000	16 013
	Serviceavtal	0	7 425
	Avgifter o hyror	7 309	0
		<b>292 034</b>	<b>264 569</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Tyresö den / 2023

Katri Kingstedt  
Ordförande

Charlotte Gustawsson  
Vice ordförande

Per-Ove Hellgren  
Ledamot

Anita Karlbom  
Ledamot

Tommy Källkvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Trollbäcksporten, org.nr 769625-9857.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Trollbäcksporten för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Trollbäcksporten 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 revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisors sed 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:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm / 2023

Carina Toresson

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)