



2023

ÅRSREDOVISNING

BRF TROJENBORG NR 11

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Trojenborg nr 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Trojenborg 11 förvaltar fastigheten Trojenborg 11, Stockholm och värnar sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Dessutom hyr föreningen ut lokaler för kommersiellt bruk.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Trojenborg 11 i Stockholms stad den 1 juli 1999. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus om sex våningar med totalt 16 bostadsrätter och 3 kontorslokaler, källare och vind.

Fastighetens totala yta (uppmätt 2019) uppgår till 3 255 kvm, med fördelning:

Bostadsrätt	16 lägenheter	2 859 kvm
Hysesrätt	3 lokaler	397 kvm

Under 2017 såldes vindarna, dessa är under byggnation och förväntas klara sommaren 2024.

Under 2020 omvandlas lokal 0103 till Bostadsrätt och såldes av föreningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Belåning

Föreningen har nu lån i fastigheten till summan 0,746 mkr, 230 kr/kvm totalyta.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

En underhållsplan för fastigheten finns framtagen. Större planerat underhåll under de närmaste 5 åren är putsning av fasader.

Utförda och planerade underhåll i fastigheten

Yttre underhåll

Gatufasaden renoverades 1987, gårdsfasaden 1999 och bottenvåningens gatufasad 2005.

Renovering och ommålning av samtliga fönster mot gatan 2008, ommålning av fönster mot gården 2016.

Nytt tak och nya stuprör 2014.

Takvärme i stuprör byttes 2018 och genomgången med ny styrning 2021.

Renovering av skorstenar och skorstenspipor 2020.

Gårdsutrymme mot Iverssonsgatan målades om 2018

Port renoverades 2020.

Innergårdens planteringar förnyades under 2017.

Grundtätning utfördes av grannfastighet mot Eriksbergsgatan 2018.

Inre underhåll

Stammar

Ett stort antal stammar byttes 1987.

Byte av vissa avlopps stammar i källare 2019.
Föreningen byter löpande ut stammar vid större lägenhetsrenoveringar.

Hiss
Större renovering med ny korgdörr samt ny styrning och motor under 2021.

EL
Elstammar byttes 1987 och 2000.
Ny elcentral 2018.
Fibernetverk för TV och internet indragits till samtliga medlemmar och kontor 2014.

VVS
Ny teknisk utrustning varmvatten och fjärrvärme 2011.
Tryckhöjande vattenpump installerades 2018.
Ny styrenhet fjärrvärme 2020.
Varmvattencirkulationen har genomgått en översyn och optimering av värmeflöden har gjorts i hela fastigheten 2021.

Ventilation
Köksventilation och eldstäder renoverades 2002.
Ny frånluftsfläkt till lokaler 0101, 0102 samt lägenhet 1104 installerades 2018.
Underhåll av ventilation samt OVK åtgärder 2020 och 2021:
Omfattande renovering av fastighetens ventilation.
Nya tilluftsfläktar för lokal 0101 och 0102.

Säkerhet
Säkerhetskameror med video i trapphus samt gård installerades 2018, uppdaterades 2022
Installation av nytt entré system med video 2020

Övrigt
Huvudentrén samt trapphus målades 2000, renoverades 2022
Källaren totalrenoverades (ytskikt, golv, tak, el samt planlösning) 2018.
Uppfräschning av källare efter fjärrvärmearbeten 2020.
Tvättstugan renoverad 2012.

Lokaler
Hyseslokal 0101, samt 0102 helrenoverades (ytskikt, golv, tak, el, badrum, belysning samt planlösning förnyades) 2018.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Storholmen Förvaltning AB ekonomiska fastighetsförvaltningen.
Den tekniska förvaltningen sköts av BJM Mattias.

Föreningens lokaler

Alla lokaler är uthyrda.
Nr 0101 182 kvm Bank Brokers AB
Nr 0102 72 kvm. Theodoridis AB.
Nr 0104 143 kvm. New Clinic AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 16 medlemmar.

Avtal

Föreningen har förutom ovannämnda avtal om teknisk och ekonomisk förvaltning, följande avtal:

Hisskötsel: Trygga Hiss i Stockholm AB

Hämtning av hushållssopor: Stockholm Vatten

Städning: Point Clean

Snöröjning: Ahlins Plåt AB

Leverantör av fibernätverk och internet: Stockholms Stadsnät.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 2023 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordförande: Tatiana Sazonova.

Ledamöter: Gustaf Winberg, Rolf Skoglund, Peter Möller, Christian Riisberg, Björn

Wigström

Suppleanter: Johan Magnusson

Styrelsen har haft 5 st kallade sammanträden samt möten per telefon och e-mail. Föreningen tecknas förutom av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsens ledamöter har inte uppburit någon ersättning under året,

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Revisor

Christer Eriksson, Osborne Revision

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2015-07-29 samt uppdaterades under 2019.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 866	2 592	2 748	2 677	2 762
Resultat efter finansiella poster	322	-217	-428	-1 305	361
Soliditet (%)	96,6	95,0	95,4	95,3	80,4
Årsavgifter/m ² bostadsyta (kr)	259	259	263	259	247
Bokfört värde/totalyta (kr)	14 674	14 821	14 968	15 597	15 948
Insats/m ² bostadsyta	17 215	17 215	17 685	17 685	15 325
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,0	2,0	1,0	5,0	0,0
Kassalikviditet (%)	209	172	64	224	153
Lån/m ² totalyta (kr)	230	415	415	415	10 113
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr)	268	485	485	485	3 142
Räntekostnad/m ² totalyta (kr)	12	8	5	19	26
Räntekänslighet (%)	1	2	2	2	13
Fastighetens belåningsgrad (%)	1,6	2,8	2,7	2,7	17,6
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	17	21	18	6	6
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	143	128	136	112	113
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	24	21	24	15	14
Energikostnad/ m ² totalyta (kr)	184	171	179	134	133
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	25	28	27	27	25
Skuldsättning/m ² bostadsyta (kr)	268	485	485	485	3 142
Sparande/m ² totalyta (kr)	48	0	0	0	0
Totala intäkter/m ² totalyta (kr)	880	0	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 859 kvm bostäder och 396 kvm lokaler vilket blir 3 255 kvm totalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 216 943	14 055 585	3 635 251	-19 075 056	-216 540	47 616 183
Avsättning yttre underhållsfond			534 000	-534 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-216 540	216 540	0
Årets resultat					322 229	322 229
Belopp vid årets utgång	49 216 943	14 055 585	4 169 251	-19 825 596	322 229	47 938 412

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-19 825 595
Årets resultat	322 229
	-19 503 366
Behandlas så att	
Stadseenlig reservering till fond för yttre underhåll	534 000
I ny räkning överföres	-20 037 366
	-19 503 366

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 865 925	2 592 152
Summa rörelseintäkter		2 865 925	2 592 152
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 035 633	-2 303 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-478 084	-478 083
Summa rörelsekostnader		-2 513 717	-2 781 906
Rörelseresultat		352 208	-189 754
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 019	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 998	-26 831
Summa finansiella poster		-29 979	-26 786
Resultat efter finansiella poster		322 229	-216 540
Årets resultat		322 229	-216 540

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	47 689 103	48 167 186
Summa materiella anläggningstillgångar		47 689 103	48 167 186
Summa anläggningstillgångar		47 689 103	48 167 186
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		525	308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	57 382	31 325
Summa kortfristiga fordringar		57 907	31 633
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 848 550	1 869 651
Summa kassa och bank		1 848 550	1 869 651
Summa omsättningstillgångar		1 906 457	1 901 284
SUMMA TILLGÅNGAR		49 595 560	50 068 470

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 216 943	49 216 943
Upplåtelseavgifter		14 055 585	14 055 585
Fond för yttre underhåll		4 169 251	2 935 651
Summa bundet eget kapital		67 441 779	66 208 179
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 825 595	-18 375 456
Årets resultat		322 229	-216 540
Summa fritt eget kapital		-19 503 366	-18 591 996
Summa eget kapital		47 938 413	47 616 183
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	0	735 000
Summa långfristiga skulder		0	735 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	6, 7	746 250	615 000
Leverantörsskulder		133 044	86 644
Skatteskulder		36 198	26 094
Övriga skulder		127 277	131 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	614 378	858 298
Summa kortfristiga skulder		1 657 147	1 717 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 595 560	50 068 470

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	322 229	-216 540
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	478 084	478 083
Betald skatt	-205 537	-37

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

594 776 261 506

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-26 057	-1 047
Förändring av leverantörsskulder	46 400	-315 652
Förändring av kortfristiga skulder	-32 469	472 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten	582 650	416 836

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-603 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-603 750	0

Årets kassaflöde

-21 100 416 836

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 869 651	1 452 815
Likvida medel vid årets slut	1 848 551	1 869 651

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inget annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandeperioden.

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Byggnad	1 %
Ombyggnad	3,33-5 %
Maskiner	10 %
Installationer	20 %

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Energikostnad /m² totalyta

Föreningens totala kostnad för värme, el och vatten beräknad på föreningens totala yta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifterna. Nyckeltalet visar hur många procent av avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Genomsnittlig skuldränta

Beräknad genom att dividera föreningens räntekostnader med föreningens räntebärande skulder. Visar kostnaden för föreningen som lånegivare kräver att låna ut kapital till föreningen.

Sparande/ kvm

Ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar.

För att beräkna nyckeltalen delar man justerade resultatet dividerad med totalytan.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	720 924	720 924
Hyror lokaler	2 061 475	1 803 341
Värmeintäkter	30 265	25 025
Kabel-TV/bredband	29 820	29 820
Elstöd	14 950	0
Försäkringsersättningar	6 187	7 115
Övriga intäkter	2 304	5 928
	2 865 925	2 592 153

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Skötsel	250 380	131 274
Städning	43 261	67 319
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 764	0
Reparationer	127 593	418 787
Underhåll	521 637	641 948
El	54 981	68 863
Uppvärmning	465 738	417 314
Vatten och avlopp	78 718	68 158
Sophämtning/renhållning	38 115	34 171
Fastighetsförsäkringar	76 330	71 764
Fastighetsskatt	190 000	190 000
Fastighetsavgift bostad	25 424	24 304
Justering skatt/avgift föregående år	0	-1 459
Kabel-TV/bredband/telefon	32 554	28 219
Revisionsarvoden	22 432	18 364
Arvode ekonomi/administrativ förvaltning	31 548	29 888
Fakturerad överlåtelseavgift/pantavgift	2 861	587
Konsultarvoden	30 560	43 034
Övriga externa tjänster	35 138	30 862
Övriga driftkostnader	1 599	20 426
	2 035 633	2 303 823

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	41 556 095	41 556 095
Mark	17 646 100	17 646 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 202 195	59 202 195
Ingående avskrivningar	-11 035 009	-10 556 926
Årets avskrivningar	-478 083	-478 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 513 092	-11 035 009
Utgående redovisat värde	47 689 103	48 167 186
Taxeringsvärden byggnader	50 800 000	50 800 000
Taxeringsvärden mark	127 200 000	127 200 000
	178 000 000	178 000 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	26 030	24 270
Övriga förutbetalda kostnader	31 352	7 055
	57 382	31 325

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek			0	600 000
Stadshypotek	4,84	2024-02-01	746 250	750 000
			746 250	1 350 000
Kortfristig del av långfristig skuld			15 000	15 000

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 708 Tkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 200 000	24 200 000
	24 200 000	24 200 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Uppulpna räntekostnader	5 919	4 378
Upplupen värmekostnad	66 612	66 098
Upplupen elkostnad	12 852	12 109
Upplupen vattenkostnad	13 333	12 459
Upplupen renhållningskostnad	9 528	8 452
Upplupen revisionsarvode	20 000	20 000
Förutbetalda avgifter/hyr	486 134	731 474
Övriga upplupna kostnader	0	3 328
	614 378	858 298

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stockholm 2024

Tatiana Sazonova
Ordförande

Peter Möller

Christian Riisberg

Rolf Skoglund

Björn Wigström

Gustaf Winberg

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

Christer Eriksson
Auktoriserad revisor
Crowe Osborne AB

PENNEO

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

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

Tatiana Sazonova (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Trojenborg nr 11

Serienummer: 95c355f8e3acd929b2ff577fcaa53e8df436xxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2024-04-18 18:06:08 UTC



Rolf Bertil Skoglund (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 272918289bbcc225fec452839204b1246d19xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2024-04-19 07:45:39 UTC



Christian Nissen Riisberg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: ec5c4b30280201a7dda0917b0e24b9c812ddxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2024-04-19 08:11:49 UTC



GUSTAF CARL FREDRIK WINBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 58d79bdb04053d021a52f986e50eba6929a6xxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2024-04-20 19:11:04 UTC



PETER MÖLLER (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 12c00176da8fc973221a5d1f06c9be5a76cdxxx

IP: 185.153.xxx.xxx

2024-04-22 11:18:48 UTC



Björn Harald Wigström (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 50f252dcf1627dd06a3b20247a3c75a6a39fxxx

IP: 217.13.xxx.xxx

2024-04-22 12:33:56 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

CHRISTER ERIKSSON (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 213b98c52142b1d75b12deb0384aafcd4665xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-04-22 19:51:55 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**



Crowe Osborne AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Trojenborg nr 11

Org.nr 716417-9926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Trojenborg nr 11 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Crowe Osborne AB

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 Trojenborg nr 11 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christer Eriksson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

CHRISTER ERIKSSON (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 213b98c52142b1d75b12deb0384aafcd4665xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-04-22 19:52:34 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**