

# **Årsredovisning**

för

## **BRF Trudhem**

716401-3349

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för BRF Trudhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-02-27. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-30.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Efter ordinarie föreningsstämma som hölls 2021-06-16 och därpå följande konstituerande sammanträde har styrelsen haft följande sammansättning.

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Tinde Carlbrand	Ordförande	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2022
Håkan Rudström		2022
Marianne Lövenstad		2022
Mats Lind Lindell		2022
Kenneth Raneryd		2022

#### *Styrelsesuppleanter*

Kjell Blücker		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2022
---------------	--	----------------------------------------

#### *Ordinarie revisorer*

BOREV Revision AB	auktoriserad revisor	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2022
-------------------	----------------------	----------------------------------------

#### *Valberedning*

Anders Sundin	Sammanställande	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2022
Joel Ritzén		2022

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 25:1 i Uppsala kommun. Den ligger i kvarteret Trudhem och ingår i riksintresset för kulturmiljövård, Uppsala stad. På fastigheten finns 3 byggnader, ett större hus och två gårdshus, med 18 lägenheter, varav 5 i gårdshusen. Byggnaderna är uppförda 1892 i nyrenässansstil och är ritade av Carl Axel Ekholm, och räknas som hans mest kända stenhus. Gårdshusen är byggda i två plan med puts och har hörnkedjor och listverk i klassicerande stil. Gården är öppen och ljus med vackra planteringar. Fastighetens adress är Österplan 13 och Storgatan 13 A & B i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årets taxeringsvärde: 43 951 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde: 43 951 000 kr

### Underhåll

#### Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 28 866 kr samt underhåll för 33 115 kr.

#### Tidigare utfört underhåll

Föreningen har tidigare utfört följande underhåll av fastigheten.

Beskrivning	År	Kommentar
VVS-renovering	2002	Flyglarna
Konditionsbesiktning	2002	Alla Tak
Installation bredband	2003	
Renovering trapphus	2003	Flyglarna
Nytt tak	2004	Södra flygeln
Stamrenovering	2005-2006	Stora huset
Översyn kulvert mellan stora huset & södra flygeln	2005-2006	
Tilläggsisolering	2005-2006	Vinden & stora huset
Bullerisolering, fönster trapphuset	2007	Stora huset Österplan, baksida norr om
Renovering av värmesystem	2011	Byte rör & radiatorer
Nytt tak	2011-2012	Stora huset
Tilläggsisolering	2012	Kallvind, samt utrymme bredvid hisschakt stora huset
Grundförstärkning	2013	Stora huset
Byte gamla rör	2013	I källare mot gården isamband med grundförstärkningen
Dränering	2014	Stora huset
Färdigställande av källare, ny tvättstuga & nya tvättmaskiner	2014	Stora huset
Installation av kodlås	2016	Grindarna mot Storgatan
Renovering av trapphus	2017	Stora huset
Renovering av takfönster (3 st)	2020	Norra Flygeln
Påkoppl del av lgh till värmesystem	2020	LGH B2 Norra flygeln
OVK besiktning och sotning	2020	Godkänd
energideklaration och radonmätning	2020	Husen klassade i energiklass D

### Framtida planerat underhåll

Föreningen har följande återstående underhåll att utföra på fastigheten. Renovering av flyglarnas trapphus. Fönster och fasader behöver renoveras på alla tre husen, fasadrenovering kommer starta hösten 2022 och pågår tom 2023. Under 2020 har styrelsen påbörjat arbetet med fönster- och fasadrenovering genom att tillsammans med Tengboms arkitekter (f.d. WERKET) samt Helm Projects AB, under 2021 har arbete med offertförfrågan pågått samt förhandling i hyresnämnden där beslut togs att föreningen fick gå vidare med fasadrenoveringen och ta ut kapitaltillskott enligt beräkning. Efter avslutande fönster- och fasadrenoveringar bör gamla rör och stammar mellan stora huset och flyglarna bytas ut. På extra föreningsstämma 2011-04-26 beslöts att godta styrelsens förslag att omvandla nuvarande garage och förrådsutrymmen i södra flygeln till en ny lägenhet.

Föreningen har också under 2020 tagit fram en underhållsplan för föreningens fastigheter som beskriver behovet av kommande framtida underhåll. Då planen behöver revideras efter utförd fönster- och fasadrenovering, eftersom dessa åtgärder är medtagna i planen, kommer styrelsen föreslå att avsättning till yttre underhållsfonden sker enligt tidigare, dvs stadgarna § 53, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Bostäder

Bostadsrättslägenheterna i fastigheten är fördelade enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	>5 rok	Summa
2 st	6 st	1 st	6 st	3 st	18 st

**Total bostadsarea (BOA):** 2 067 kvm.

### Förvaltning

Emvix Förvaltning & Byggservice AB biträder styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Emvix Förvaltning & Byggservice AB
Styrelserepresentation genom förvaltningsuppdrag	Emvix Förvaltning & Byggservice AB
Hiss	KONE AB
Kabel-TV	ComHem AB
Trappstädning	PD Miljövårdsservice
Fastighetsskötsel/snöröjning	UBC
Sophämtning & Vatten	Uppsala Vatten & Avfall AB
Värme & El	Vattenfall AB
Årsservice Tvättstugeutrustning	JMAB Elinstallationer AB
Bredband	Bredband2 AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den Covid-19 pandemi som drabbade oss alla under 2020 har fortsatt att påverka styrelsens arbete och föreningens verksamhet under 2021. Under 2021 har styrelsen arbetat med att ta gå igenom offerter gällande fasadrenoveringen, styrelsen har också tittat på finansieringen för dessa åtgärder. Efter förhandling i hyresnämnden fick föreningen rätt i gällande att ta ut kapitaltillskott som finansieringsalternativ tillsammans med lån från banken.

Föreningen har valt att även under 2021 teckna ett tilläggsavtal med Emvix Förvaltning & Byggservice AB och genom detta anlita en av deras medarbetare som ledamot i styrelsen. Frågan har lyfts på ordinarie stämma och medlemmarna har valt denna lösning.

Under räkenskapsåret har 15 protokollförda styrelsemöten hållits. För att följa almäna råd och rekommendationer om social distansiering i Covid -19 pandemin har större delen av föreningens styrelsemöten hållits digitalt via mötesplattformar som ZOOM eller TEAMS.

Den årliga dubbmätningen har utförts och dokumentation har erhållits från Bjerking med analys från Martin Stenbock på Golder.

Arbetet med den extra stämmans uppdrag 2019 att bevaka ärendet gällande ombyggnaden/utbyggnaden av grannfastigheten "Tingshuset" har fortgått under 2021. Styrelsen har lämnat ett samrådsyttrande till Uppsala kommuns Plan- och Byggnadsförvaltning.

Styrelsen har utfört radonmätning under 2021 samt fått en åtgärdsplan för att åtgärda de förhöjda värdena för flygelbyggnaderna. Åtgärdena har påbörjats under våren 2022.

## Medlemsinformation

På bokslutsdagen (2021-12-31) uppgick föreningens medlemsantal till 28 medlemmar i föreningens 18 bostadsrättslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ordinarie stämma hölls 2021-06-16 och extrastämma 2021-02-12.

Öppet hus hölls i januari och februari 2021.

Brev med medlemsinformation har skickats ut 11 gånger under året.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande räkenskapsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Antagen budget för kommande räkenskapsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 859 kr/kvm/år.

Föreningen har lämnat ett yttrande gällande de planerade planskilda korsningarna vid S:t Olofsgatan och S:t Persgatan.

## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 802	1 796	1 796	1 805
Resultat efter finansiella poster	-222	-272	62	104
Soliditet (%)	24	24	24	23
Belåning (kr/kvm)	10 228	10 417	10 584	10 774

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

För nyckeltalet belåning (kr/kvm) har den totala skulden till kreditinstitut och banker (långfristig och kortfristig del) ställts i förhållande till den totala bostadsytan (BOA)

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Kapital- tillskott</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 353 126	7 000 000	593 578	-1 778 714	-271 799	<b>6 896 191</b>
Disposition av föregående års resultat:				-271 799	271 799	<b>0</b>
Avsättning UH-Fond			131 853	-131 853		<b>0</b>
Ianspråkstagande UH-Fond			-286 153	286 153		<b>0</b>
Årets resultat					-222 127	<b>-222 127</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 353 126</b>	<b>7 000 000</b>	<b>439 278</b>	<b>-1 896 213</b>	<b>-222 127</b>	<b>6 674 064</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 896 213
årets förlust	-222 127
	<b>-2 118 340</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna i ny räkning överföres	131 853 -2 250 193 <b>-2 118 340</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 801 686	1 795 941
Övriga intäkter	3	8 771	2 581
		<b>1 810 457</b>	<b>1 798 522</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer & Planerat Underhåll	4	-61 981	-350 415
Driftskostnader	5	-677 253	-643 672
Övriga kostnader	6	-150 932	-170 055
Personalkostnader	7	-10 449	-11 827
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-712 162	-571 011
Övriga rörelsekostnader		-138 382	0
		<b>-1 751 159</b>	<b>-1 746 980</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>59 298</b>	<b>51 542</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 425	-323 341
		<b>-281 425</b>	<b>-323 341</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-222 127</b>	<b>-271 799</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-222 127</b>	<b>-271 799</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-222 127</b>	<b>-271 799</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	25 963 989	26 814 533
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	411 590	273 367
		<b>26 375 579</b>	<b>27 087 900</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 375 579</b>	<b>27 087 900</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		3 350	3 890
Övriga fordringar		306	19 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	57 551	53 777
		<b>61 207</b>	<b>77 098</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 688 347	1 630 811
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 749 554</b>	<b>1 707 909</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 125 133</b>	<b>28 795 809</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 353 126	1 353 126
Förlagsinsatser		7 000 000	7 000 000
Fond för yttre underhåll		439 278	593 578
		<b>8 792 404</b>	<b>8 946 704</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 896 213	-1 778 714
Årets resultat		-222 127	-271 799
		<b>-2 118 340</b>	<b>-2 050 513</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 674 064</b>	<b>6 896 191</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	14 134 237	21 140 382
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 134 237</b>	<b>21 140 382</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	7 006 145	391 200
Leverantörsskulder		41 846	107 696
Övriga skulder		9 676	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	259 165	260 340
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 316 832</b>	<b>759 236</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 125 133</b>	<b>28 795 809</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-222 127	-271 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	850 544	571 011
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>628 417</b>	<b>299 212</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	0	323 340
Förändring av kortfristiga fordringar	15 891	3 607
Förändring av leverantörsskulder	-65 850	54 471
Förändring av kortfristiga skulder	8 501	74 274
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>586 959</b>	<b>754 904</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-138 223	-273 367
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-138 223</b>	<b>-273 367</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-391 200	-391 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-391 200</b>	<b>-391 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>57 536</b>	<b>90 337</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 630 811	1 540 474
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 688 347</b>	<b>1 630 811</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2021 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts enligt med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjligheter att inte räkna om jämförelsetalen för 2020 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Stomme, restpost	1%
Entrédörrar, stammar, El	2%
Fasad, Tak & Plåtarbeten, hisskorgar, tvättstuga	2,5%
Ventilation	3,3%
Undercentral, trapphus, maskin hissar	4%

### Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 776 926	1 776 927
Hyror garage och parkeringsplatser	24 760	19 014
	<b>1 801 686</b>	<b>1 795 941</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	8 771	2 581
	<b>8 771</b>	<b>2 581</b>

### Not 4 Reparationer & Planerat Underhåll\*

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Reparation Gemensamma utrymmen	5 862	3 867
Reparation Installationer	6 420	24 179
Reparation Huskropp utvändigt	12 460	12 981
Reparation markytor	4 124	4 424
Vattenskador	0	2 127
underhåll gemensamma utrymmen	5 625	5 688
underhåll installationer	0	90 044
underhåll huskropp utvändigt	0	196 109
underhåll markytor	27 490	10 996
	<b>61 981</b>	<b>350 415</b>

**Not 5 Driftskostnader\***

	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>-2020-12-31</b>
Försäkringspremier	50 907	47 639
Kabel- & Digital-TV	7 047	6 966
Hisservice & Hissbesiktning	17 499	16 663
Snö- & halkbekämpning	0	1 063
Förbrukningsmaterial & förbrukningsinventarier	95	1 124
Vatten	53 661	56 203
Fastighetsel	44 944	38 712
Uppvärmning	320 958	284 456
Sophantering & Återvinning	18 558	18 331
Fastighetsskötsel	93 000	93 000
Städning	44 322	43 219
Trädgårdsskötsel	0	10 574
Fastighetsavgift & Fastighetsskatt	26 262	25 722
	<b>677 253</b>	<b>643 672</b>

\* Reparation och underhåll har tidigare ingått i noten driftskostnader, men bryts nu ut i samband med övergång till regelverket K3.

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>-2020-12-31</b>
Kameral förvaltning	35 813	35 203
Ersättningar till revisor	11 425	9 000
Kontorsmateriel	58	1 886
Postbefordran	96	514
Medlemsavgifter	4 380	4 290
Bankkostnader	2 063	2 090
Konsultarvoden	38 650	72 709
Övriga förvaltningskostnader	700	700
Övriga externa kostnader	57 747	43 663
	<b>150 932</b>	<b>170 055</b>

**Not 7 Anställda och personalkostnader**

	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>-2020-12-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	9 000	9 000
	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 449	2 827
	<b>1 449</b>	<b>2 827</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>10 449</b>	<b>11 827</b>

### Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Avskrivn byggnadens ursprungliga komponenter	200 629	0
Avskrivn byggnadens nya komponenter	177 228	0
Avskrivn byggnadens utbytta komponenter	334 305	0
Avskrivning Byggnader	0	30 211
Avskrivning fastighetsreovering	0	150 480
Avskrivning Fastighetsförbättring	0	177 228
Avskrivning takreovering	0	81 538
Avskrivning Stamreovering	0	131 554
	<b>712 162</b>	<b>571 011</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 857 989	34 857 989
Försäljningar/utrangeringar	-275 421	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 582 568</b>	<b>34 857 989</b>
Ingående avskrivningar	-8 043 456	-7 472 445
Försäljningar/utrangeringar	137 039	
Årets avskrivningar	-712 162	-571 011
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 618 579</b>	<b>-8 043 456</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 963 989</b>	<b>26 814 533</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 800 000	22 800 000
Taxeringsvärden mark	21 151 000	21 151 000
	<b>43 951 000</b>	<b>43 951 000</b>
Bokfört värde byggnader & standardförbättringar	24 885 089	25 735 633
Bokfört värde mark	1 078 900	1 078 900
	<b>25 963 989</b>	<b>26 814 533</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Avser kostnader för påbörjat projekt med fasad- och fönsterreovering.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 367	
Inköp	138 223	273 367
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>411 590</b>	<b>273 367</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>411 590</b>	<b>273 367</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 078	16 038
Förutbetalt förvaltningsarvode (fastighetsskötsel)	7 750	7 750
Förutbetalda förvaltningskostnader	19 498	17 430
Förutbetald vattenförbrukning	4 690	4 875
Förutbetald sophämtning	2 338	1 557
Förutbetald Kabel-Tv	1 777	1 747
Förutbetalda medlemsavgifter Bostadsrätterna	4 420	4 380
	<b>57 551</b>	<b>53 777</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,14	2024-10-25	5 621 500	5 801 500
Swedbank	1,19	2025-10-24	6 060 000	6 120 000
Swedbank	1,10	2023-10-25	2 692 737	2 692 737
Swedbank	1,67	2022-10-25	0	6 917 345
			<b>14 374 237</b>	<b>21 531 582</b>
Beräknad amortering nästkommmande år			240 000	391 200

### Not 13 Kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Ränta 1,67 % villkorsändring 22-10-25	6 614 945	0
Årets amorteringar	391 200	391 200
	<b>7 006 145</b>	<b>391 200</b>

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersatts med ett nytt lån.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna styrelsearvoden	0	9 000
Upplupna sociala avgifter (styrelsearvoden)	0	2 827
Upplupna räntekostnader	34 974	59 345
Förutbetalda hyresintäkter & årsavgifter	159 728	139 523
Upplupna elkostnader	5 752	3 765
Upplupna värmekostnader	48 911	36 880
Upplupna revisionsarvoden	9 800	9 000
	<b>259 165</b>	<b>260 340</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	25 040 500	25 040 000
	<b>25 040 500</b>	<b>25 040 000</b>

2022-04-25



Tinde Carlbrand  
Ordförande



Marianne Lövenstad



Kenneth Raneryd



Håkan Rudström



Mats Lind Lindell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-18



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
BOREV Revision AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trudhem, org.nr 716401-3349

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trudhem för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trudhem för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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 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 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 bostadsrättslagen.

Uppsala den 18 maj 2022



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor