



2023

ÅRSREDOVISNING

BRF TROLLSKOGEN MARIEHÄLL

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	2
Resultatdisposition	2
Ekonomi	3
Resultaträkning	3
Balansräkning - Tillgångar	4
Balansräkning - Eget kapital och skulder	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Trollskogen Mariehäll får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Fokuseringen för detta år för styrelsen har varit förvaltning med fokus på ekonomisk förvaltning. Styrelsen har arbetat för att förbättra föreningens ekonomi och gått igenom kostnader och inkomster för att säkerställa en god ekonomi över många år.

Vi har i det nya ekonomiska läget med högre priser på el, värme och vatten tillsammans med en högre inflation sett över våra investeringar och även höjt avgiften med start 1:a januari 2023 med 10%. Vi har fortsatt att arbeta med digital styrelsemöten för att underlätta arbetet. Detta har enligt många i styrelsen underlättat vårt arbete och vi har haft ett större fokus på respektive uppgift.

Väsentliga händelser under det gångna året

Inga större händelser har skett under året, mer än att vi har arbetat med våra kostnader, planerat vårt underhåll efter behov och ekonomiska situation.

Föreningens ekonomiska läge

Styrelsen har med utgångsläge ur detta bokslut beslutat att höja avgiften med ytterligare 5% med start 2024-04-01 samt 10% på garageplatser som börjar gälla 2024-06-01. Utöver detta har vi tagit fram en plan för del av skötseln av fastigheten genom sk städdagar. Denna höjning tillsammans med vad vi förutsätter i form av sänkta kostnader kommer ta oss till ett mindre underskott med nuvarande ränteläge. Vår långgivare Swedbank rekommenderar oss inte att binda våra lån i dagsläget med tanke på att de inte kan ge några avsevärda rabatter på längre bindningstider. Vi har även förhandlat om arrendet för garaget vilket ger oss en större intäkt.

Redovisat resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för år 2023. Det negativa resultatet inkluderar föreningens avskrivningar. Avskrivningar redovisas som en kostnad i resultaträkningen. Bortser vi från avskrivningarna redovisar föreningen inte ett negativt resultat för 2023. Föreningen har inga problem med att finansiera framtida kostnader/underhåll.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 496	6 708	6 618	6 535	6 569
Resultat efter finansiella poster	-1 085	-1 001	-67	-298	-323
Soliditet (%)	77,0	77,0	77,0	76,0	76,0
Årsavgift/m ² bostadsrättyta (kr)	803	730	730	730	730
Hyror/m ² hyresrättsyta (kr)	358	360	344	201	223
Skuldsättning /m ² bostadsyta (kr)	10 738	10 821	10 905	10 988	11 072
Skuldsättning/m ² totalyta (kr)	9 205	9 277	9 349	9 420	9 492
Elkostnad /m ² totalyta (kr)	57	80	49	33	42
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	63	52	51	31	49
Vattenkostnaden/m ² totalyta (kr)	29	16	18	30	13
Kapitalkostnaden/m ² totalyta (kr)	282	194	177	187	192
Kassalikviditet (%)	13	13	16	169	133
Sparande /m ² totalyta (kr)	106	111	208	158	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	2	2	2	2
Räntekänslighet (%)	13	15	15	15	15

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 660 kvm bostäder och 1 275 kvm lokaler vilket blir 8 935 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	199 902 716	78 402 284	1 532 500	-2 837 936	-1 001 476	275 998 088
Avsättning yttre underhållsfond			191 500	-191 500		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 001 476	1 001 476	0
Årets resultat					-1 085 050	-1 085 050
Belopp vid årets utgång	199 902 716	78 402 284	1 724 000	-4 030 912	-1 085 050	274 913 038

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-4 030 911
Årets resultat	-1 085 050
	-5 115 961

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	191 500
I ny räkning överföres	-5 307 461
	-5 115 961

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	7 495 867	6 707 868
Övriga rörelseintäkter	3	517 296	559 385
Summa rörelseintäkter		8 013 163	7 267 253
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 938 922	-3 804 527
Övriga externa kostnader	5	-771 485	-861 953
Arvoden och personalkostnader	6	-137 991	-137 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 729 480	-1 729 480
Summa rörelsekostnader		-6 577 878	-6 533 951
Rörelseresultat		1 435 285	733 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		891	228
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 521 226	-1 735 006
Summa finansiella poster		-2 520 335	-1 734 778
Summa efter finansiella poster		-1 085 050	-1 001 476
Resultat före skatt		-1 085 050	-1 001 476
Årets resultat		-1 085 050	-1 001 476

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	354 358 829	356 088 309
Summa materiella anläggningstillgångar		354 358 829	356 088 309
Summa anläggningstillgångar		354 358 829	356 088 309
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 226	5 732
Övriga fordringar	8	261 017	51 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		349 574	100 607
Summa kortfristiga fordringar		615 817	157 360
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 912 182	4 376 773
Summa kassa och bank		3 912 182	4 376 773
Summa omsättningstillgångar		4 527 999	4 534 133
SUMMA TILLGÅNGAR		358 886 828	360 622 442

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		278 305 000	278 305 000
Fond för yttre underhåll		1 724 000	1 532 500
Summa bundet eget kapital		280 029 000	279 837 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 030 911	-2 837 935
Årets resultat		-1 085 050	-1 001 476
Summa fritt eget kapital		-5 115 961	-3 839 411
Summa eget kapital		274 913 039	275 998 089
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	49 360 000	49 360 000
Övriga skulder		43 575	85 050
Summa långfristiga skulder		49 403 575	49 445 050
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	32 890 000	33 530 000
Leverantörsskulder		283 524	275 389
Skatteskulder		177 160	166 780
Övriga skulder		60 930	67 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 158 600	1 139 437
Summa kortfristiga skulder		34 570 214	35 179 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		358 886 828	360 622 442

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 085 050	-1 001 476
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 729 480	1 729 480
Betald skatt		10 170	-40 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		654 600	687 482
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		506	-458
Förändring av kortfristiga fordringar		-458 753	288 386
Förändring av leverantörsskulder		8 135	-45 172
Förändring av kortfristiga skulder		12 396	267 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten		216 884	1 197 530
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-640 000	-640 000
Depositioner		-41 475	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-681 475	-640 000
Årets kassaflöde		-464 591	557 530
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 376 773	3 819 243
Likvida medel vid årets slut		3 912 182	4 376 773

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år
Fasad förbättring	25 år
Laddstolpar	15 år

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

	2023	2022
Årsavgifter	6 154 620	5 595 639
Hyror lokaler	456 251	424 643
Hyror garage	681 782	667 582
Hyror övriga objekt	0	6 616
Övriga reduktioner	0	-32 920
Överlåtelse/pantsättning	34 246	46 329
Elintäkter	168 987	0
Öresutjämning	-20	-21
	7 495 866	6 707 868

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Fastighetsskatt	11 076	10 545
Övriga intäkter	393 110	548 840
Elstöd	113 110	0
	517 296	559 385

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	69 794	60 938
Fastighetsskötsel beställning	198 272	160 038
Snöröjning/sandning	164 922	119 152
Städning entreprenad	188 603	135 322
Serviceavtal	121 192	112 519
Förbrukningsmateriel	16 933	9 883
Reparationer	235 245	285 925
Underhåll	303 656	261 018
Taxebundna kostnader el	505 135	716 911
Taxebundna kostnader värme	564 944	465 648
Taxebundna kostnader vatten	240 081	143 508
Taxebundna kostnader sophämtning/renhållning	256 678	248 557
Fastighetsförsäkring	59 632	55 317
Tomträttsavgäld	909 133	925 650
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 580	88 580
Avläsning mediaförbrukning	16 124	15 559
	3 938 924	3 804 525

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Inkassering avgift/hyra	1 984	252
Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 185
Förenings kostnader	8 050	7 908
Arvode Ekonomisk förvaltning	99 953	87 263
Arvode Teknisk förvaltning	33 684	29 415
Arvode DAF/Direkt	83 131	72 582
Arvode uppdrag/utredningar	211 714	161 106
Projektarvoden	62 250	9 338
Övriga driftskostnader	6 540	6 574
Bredband/internet	175 542	362 733
Administration	55 841	61 638
Konstaterade hyresförluster	16 546	0
Justering moms tidigare år	0	46 958
	771 485	861 952

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2023	2022
Styrelse och internrevisor	105 000	105 000
Sociala kostnader	32 991	32 991
	137 991	137 991

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	368 846 478	368 846 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 846 478	368 846 478
Ingående avskrivningar	-12 758 169	-11 028 689
Årets avskrivningar	-1 729 480	-1 729 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 487 649	-12 758 169
Utgående redovisat värde	354 358 829	356 088 309
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	114 170 812	114 170 812
Taxeringsvärden byggnader	207 400 000	207 400 000
Taxeringsvärden mark	88 458 000	88 458 000
	295 858 000	295 858 000

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	51 231	51 021
Fordringar hos leverantörer	209 786	0
	261 017	51 021

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank 1862	4,797	2024-02-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank 1888	4,797	2024-02-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank 1912	4,597	2024-02-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank 1946	2,390	2025-05-29	50 000 000	50 000 000
Swedbank 1979	4,797	2024-02-28	2 250 000	2 890 000
			82 250 000	82 890 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-640 000	-640 000

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 79,1 mkr.

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 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	90 000 000	90 000 000
	90 000 000	90 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Arvoden	165 000	165 000
Sociala avgifter	51 843	51 843
Ränta	149 935	77 476
Förutbetalda avgifter och hyror	586 562	587 972
Upplupen elkostnad	56 877	144 834
Upplupen värmekostnad	101 106	68 422
Upplupen vattenkostnad	35 325	31 828
Upplupen renhållningskostnad	11 951	12 063
	1 158 599	1 139 438

Stockholm 2024 -

Nils Boman

Ronny Gustavsson

Pernilla Hjalmarsson

Patrice Nilsson

Robert Tasic

Min revisionsberättelse har lämnats

Bo-Eric Svensson
Auktoriserad revisor
Sund Revisionsbyrå 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."

Anna Lena Pernilla Hjalmarson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19830930xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2024-02-27 10:28:01 UTC



ROBERT TASIC (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19910613xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2024-02-27 11:57:34 UTC



NILS OLOF BOMAN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19830508xxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-02-27 11:59:27 UTC



PATRICE SUSANNE NILSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19670520xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-02-27 13:54:48 UTC



Ronny Gustavsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19710413xxxx

IP: 85.226.xxx.xxx

2024-02-29 10:24:05 UTC



BO SVENSSON (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19501003xxxx

IP: 185.55.xxx.xxx

2024-03-10 15:20:54 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>