

Styrelsen för BRF Trollskogen Mariehäll får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Väsentliga händelser under gångna året

Från och med februari 2019 har vi sänkt vårt amortering på fastighetslånet hos Swedbank med 50 % då vi amorterade oskäligt mycket på det tidigare. Detta har lett till att våra likvida medel vid året utgång är avsevärt mycket högre än vid föregående årskifte. Detta gör att vi har en extra buffert om föreningen oförutsett skulle behöva investera i fastigheten gällande reparation/underhåll m.m.

Föreningen har anordnat en städdag som var välbesökt, där det ordnades med utrensning av cyklar. Ej klart då vi måste invänta att polisanmälan dröjt 6 månader.

Lokal på Suddagummans gata 14 började hyras ut två dagar i veckan för Yogaverksamhet under november, vilket även ska fortsätta under våren.

Diskussioner har förts kring eventuell inglasning av balkonger. Detta har undersökts under året och beslutas på extrastämman i början av 2020.

Föreningens ekonomiska läge

Resultatet för 2019 är likartat det vi hade föregående år. Vi gör ett minusresultat av liknande storlek som 2018. Föreningen har inte dragit på sig några nya större fasta kostnader under året. Dock så baserades den ekonomiska planen på att lokalen på Suddagummans gata ska vara uthyrd på heltid, och det har den inte varit, då den nyttjas som föreningslokal för medlemmar, samt hyrs ut externt vid enstaka tillfällen. Detta är något att titta på inför nästkommande år, och det arbetet har i viss mån påbörjats. Amortering av ett av våra fastighetslån har sänkts då en alltför kraftig plan satts upp från start. Detta har förbättrat föreningens likviditet.

3

13 p
13 ER

Förändring av likvida medel	2019	2018
Likvida medel vid årets början	1 634 436	1 607 304
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	7 184 406	7 060 557
Finansiella intäkter	171	241
Minskning av kortfristiga fordringar	89 868	35 140
Ökning av kortfristiga skulder	0	150 616
	7 948 209	7 246 554
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 077 161	3 958 020
Finansiella kostnader	1 736 930	1 704 639
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	0	256 763
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	640 000	1 300 000
Minskning av kortfristiga skulder	250 946	0
	6 718 801	7 219 422
Likvida medel vid årets slut	2 203 844	1 634 436
Årets förändring av likvida medel	569 408	27 132

4

UB ER
UG PH

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 569	6 516	7 039	6 453	3 382
Resultat efter finansiella poster	-323	-295	-462	-130	221
Soliditet (%)	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0
Årsavgift/kvm bostadsrättyta (kr)	730	730	730	730	364
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	223	104	471	1 707	724
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	11 072	10 979	11 315	11 489	11 658
Elkostnader/kvm totalyta (kr)	42	30	41	23	13
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	49	55	47	37	19
Vattenkostnaden/kvm totalyta (kr)	13	27	15	2	5
Kapitalkostnaden/kvm totalyta (kr)	192	176	180	181	91
Kassalikviditet (%)	133	76	0	0	0

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

Förändring av 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	766 400	-1 088 281	-295 422	277 687 697
Avsättning yttre underhållsfond			191 600	-191 600		0
Disposition av föregående års resultat:				-295 422	295 422	0
Årets resultat					-323 075	-323 075
Belopp vid årets utgång	199 902 716	78 402 284	958 000	-1 575 303	-323 075	277 364 622

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-1 575 303
Årets resultat	-323 075
	-1 898 378

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	191 500
I ny räkning överföres	-2 089 878
	-1 898 378

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

9
UG NB
ER pn

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 569 413	6 516 154
Övriga rörelseintäkter	3	614 993	544 403
Summa rörelseintäkter		7 184 406	7 060 557
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 168 834	-3 055 927
Övriga externa kostnader	5	-784 166	-770 673
Arvoden och personalkostnader	6	-137 925	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 693 561	-1 693 561
Summa rörelsekostnader		-5 784 486	-5 651 581
Rörelseresultat		1 399 920	1 408 976
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		171	241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 723 166	-1 704 639
Summa finansiella poster		-1 722 995	-1 704 398
Summa efter finansiella poster		-323 075	-295 422
Resultat före skatt		-323 075	-295 422
Årets resultat		-323 075	-295 422

\$

UQ NB
ER PW

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	360 840 738	362 534 299
Summa materiella anläggningstillgångar		360 840 738	362 534 299
Summa anläggningstillgångar		360 840 738	362 534 299
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		94 311	11 797
Övriga fordringar	8	860	72 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		426 110	540 810
Summa kortfristiga fordringar		521 281	624 913
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 203 845	1 634 436
Summa kassa och bank		2 203 845	1 634 436
Summa omsättningstillgångar		2 725 126	2 259 349
SUMMA TILLGÅNGAR		363 565 864	364 793 648

7

us MB
pn ER

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

278 305 000

278 305 000

Fond för yttre underhåll

958 000

766 400

Summa bundet eget kapital

279 263 000

279 071 400

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 575 303

-1 088 281

Årets resultat

-323 075

-295 422

Summa fritt eget kapital

-1 898 378

-1 383 703

Summa eget kapital

277 364 622

277 687 697

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

84 170 000

84 150 000

Summa långfristiga skulder

84 170 000

84 150 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

640 000

1 300 000

Leverantörsskulder

384 691

695 141

Skatteskulder

149 000

141 600

Övriga skulder

82 245

9 843

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

775 306

809 367

Summa kortfristiga skulder

2 031 242

2 955 951

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

363 565 864

364 793 648

[Handwritten signature]

*US UB
pu
ER*

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:

Byggnader:

År 2018	150 år
År 2017	150 år
År 2016	150 år
År 2015	150 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.

§
LB
US an
ER

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	5 595 108	5 595 108
Hyror lokaler	284 520	208 493
Hyror garage moms	655 906	669 386
Överlåtelse/pantsättning	33 863	43 138
Öresutjämning	17	29
	6 569 414	6 516 154

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Fastighetsskatt	32 192	-28 381
Övriga intäkter	582 801	572 784
	614 993	544 403

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel entreprenad	50 781	53 802
Fastighetsskötsel beställning	211 713	107 093
Snöröjning/sandning	236 339	267 654
Städning entreprenad	137 716	107 416
Serviceavtal	49 545	60 214
Förbrukningsmateriel	23 778	15 246
Reparationer	168 846	142 837
Taxebundna kostnader el	376 893	289 862
Taxebundna kostnader värme	435 727	528 676
Taxebundna kostnader vatten	113 948	261 767
Taxebundna kostnader sophämtning/renhållning	214 688	161 012
Fastighetsförsäkring	50 987	59 923
Tomträttsavgäld	978 900	974 984
Kabel-TV	22 396	21 915
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 200	3 525
Avläsning mediaförbrukning	18 377	0
	3 168 834	3 055 926

4

US UB
ER pr

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Kreditupplysning	299	2 913
Inkassering avgift/hyra	1 573	4 096
Revisionsarvode extern revisor	14 940	14 940
Föreningskostnader	17 610	7 370
Arvode Ekonomisk förvaltning	87 294	77 688
Arvode Teknisk förvaltning	34 836	26 417
Arvode DAF/Direkt	60 893	65 124
Arvode uppdrag/utredningar	123 944	149 410
Projektarvoden	36 274	0
Övriga driftskostnader	13 827	5 049
Bredband/internet	361 508	361 854
Administration	31 167	55 811
	784 165	770 672

Not 6 Arvoden och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2019	2018
Styrelse och internrevisor	104 950	100 000
Sociala kostnader	32 975	31 420
	137 925	131 420

81

US AB
ER pa

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	368 461 763	368 205 000
Inköp		256 763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 461 763	368 461 763
Ingående avskrivningar	-5 927 464	-4 233 903
Årets avskrivningar	-1 693 561	-1 693 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 621 025	-5 927 464
Utgående redovisat värde	360 840 738	362 534 299
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	114 170 182	114 170 812
Taxeringsvärden byggnader	156 400 000	147 800 000
Taxeringsvärden mark	86 420 000	67 280 000
	242 820 000	215 080 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	860	72 306
	860	72 306

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank 1862	1,065	Rörlig	10 000 000	10 000 000
Swedbank 1888	1,630	2020-05-29	10 000 000	10 000 000
Swedbank 1912	2,160	2023-05-29	10 000 000	10 000 000
Swedbank 1946	2,390	2025-05-29	50 000 000	50 000 000
Swedbank 1979	1,145	Rörlig	4 810 000	5 450 000
			84 810 000	85 450 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-640 000	-1 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 81,6 mkr.

7
US/B
an

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	90 000 000	90 000 000
	90 000 000	90 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	165 000	165 000
Sociala avgifter	51 843	51 843
Ränta	27 928	22 470
Förutbetalda avgifter och hyror	530 534	570 054
	775 305	809 367

\$

US/B
ER PR

Stockholm 2020 - 05 20



Nils Boman

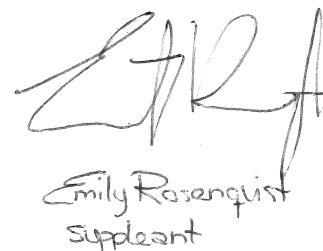


Nadja Starker



Pernilla Hjalmarsson

Christian Johannesson

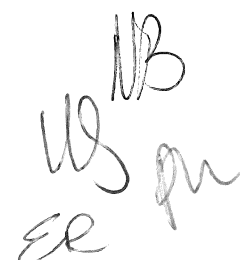


Emily Rosenqvist
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 25



Bo-Eric Svensson
Auktoriserad revisor
Sund Revisionsbyrå AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Trollskogen Mariehäll

Org.nr 769624-9452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollskogen Mariehäll för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 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 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar 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:

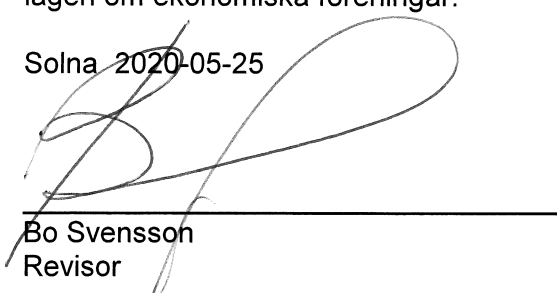
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- 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.

Solna 2020-05-25



Bo Svensson
Revisor