

Styrelsen för BRF Trollskogen Mariehäll får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Fokuseringen för detta år för styrelsen har varit förvaltning med fokus på ekonomisk förvaltning. Styrelsen arbetat för att förbättra föreningens ekonomi och gått igenom kostnader och inkomster för att säkerställa en god ekonomi över många år. Som bostadsrättsförening har inte COVID-19 pandemin påverkat oss nämnvärt mer än att styrelsearbetet har övergått till att ske digitalt med styrelsemoten med högre frekvens och färre punkter avhandlade. Detta har enligt många i styrelsen underlättat vårt arbete och vi har haft en större fokus på respektive uppgift.

Väsentliga handlingar undergådda året

Ansökan om utbetalning av Naturvårdsverket har skickats in och betalning har skett för vår installation av elbilsladdning i vårt garage. Installation av inglasning av de första balkongerna har utförts och med gott resultat.

Föreningens ekonomiska läge

En stor post i föreningens budget är energi och där pagar arbete med underleverantörer om att förbättra och justera hur energin används i fastigheten på bästa sätt. Genom att koppla upp var DC kommer vi över tid sänka våra kostnader och förbrukning av energi och även sänka våra månadskostnader. Vi har haft två större driftstörningar i de centrala pumpar som sköter värmeväxlingen av returerna från lägenheterna och värmer vatten. Dessa störningar och reparationer är väldigt omfattande och påverkar vår totala ekonomiska läge. Dialoger kring ersättning via försäkringsbolag och garantier pågår.

Förändring av likvida medel

	2021	2020
Likvida medel vid årets början	3 131 549	2 203 844
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	7 490 866	6 929 602
Finansiella intäkter	47	74
Minskning av kortfristiga fordringar	63 702	63 194
Ökning av kortfristiga skulder	105 544	98 661
Mottagna depositioner	0	0
	7 745 209	7 091 531
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 450 544	3 855 151
Finansiella kostnader	1 582 168	1 668 795
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	384 715	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	640 000	640 000
	7 057 427	6 163 916
Likvida medel vid årets slut	3 819 243	3 131 549
Årets förändring av likvida medel	687 782	927 615



Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 618	6 535	6 569	6 516	7 039
Resultat efter finansiella poster	-67	-298	-323	-295	-462
Soliditet (%)	77,0	76,0	76,0	76,0	76,0
Årsavgift/kvm bostadsrättyta (kr)	730	730	730	730	730
Hyror/kvm hyresrättyta (kr)	344	201	223	104	471
Lån/kvm bostadsrättyta (kr)	10 905	10 988	11 072	10 979	11 315
Elkostnader/kvm totalyta (kr)	49	33	42	30	41
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	51	31	49	55	47
Vattenkostnaden/kvm totalyta (kr)	18	30	13	27	15
Kapitalkostnaden/kvm totalyta (kr)	177	187	192	176	180
Kassalikviditet (%)	16	169	133	76	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	1 149 500	-2 089 878	-298 072	277 066 550
Avsättning yttre underhållsfond			191 500	-191 500		0
Disposition av föregående års resultat:				-298 072	298 072	0
Årets resultat					-66 986	-66 986
Belopp vid årets utgång	199 902 716	78 402 284	1 341 000	-2 579 450	-66 986	276 999 564

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-2 579 449
Årets resultat	-66 986
	-2 646 435

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	191 500
I ny räkning överföres	-2 837 935
	-2 646 435

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 617 959	6 533 999
Övriga rörelseintäkter	3	872 906	395 603
Summa rörelseintäkter		7 490 865	6 929 602
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 468 029	-2 925 127
Övriga externa kostnader	5	-665 878	-790 456
Arvoden och personalkostnader	6	-137 991	-139 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 703 832	-1 703 832
Summa rörelsekostnader		-5 975 730	-5 558 983
Rörelseresultat		1 515 135	1 370 619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 582 168	-1 668 765
Summa finansiella poster		-1 582 121	-1 668 691
Summa efter finansiella poster		-66 986	-298 072
Resultat före skatt		-66 986	-298 072
Årets resultat		-66 986	-298 072



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	357 817 789	359 136 906
Summa materiella anläggningstillgångar		357 817 789	359 136 906
Summa anläggningstillgångar		357 817 789	359 136 906
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 274	29 145
Övriga fordringar	8	119	68 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		388 992	360 129
Summa kortfristiga fordringar		394 385	458 087
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 819 243	3 131 460
Summa kassa och bank		3 819 243	3 131 460
Summa omsättningstillgångar		4 213 628	3 589 547
SUMMA TILLGÅNGAR		362 031 417	362 726 453

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		278 305 000	278 305 000
Fond för yttre underhåll		1 341 000	1 149 500
Summa bundet eget kapital		279 646 000	279 454 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 579 449	-2 089 878
Årets resultat		-66 986	-298 072
Summa fritt eget kapital		-2 646 435	-2 387 950
Summa eget kapital		276 999 565	277 066 550
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	59 360 000	59 360 000
Övriga skulder		85 050	0
Summa långfristiga skulder		59 445 050	59 360 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	24 170 000	24 810 000
Leverantörsskulder		507 351	356 890
Skatteskulder		156 400	156 400
Övriga skulder		66 697	129 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	686 354	847 601
Summa kortfristiga skulder		25 586 802	26 299 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		362 031 417	362 726 453

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "AB" and "B".

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	5 595 108	5 595 108
Hyror lokaler	334 217	257 140
Hyror garage moms	650 123	630 538
Överlåtelse/pantsättning	38 523	51 200
Öresutjämning	-11	13
	6 617 960	6 533 999

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Fastighetsskatt	9 656	-33 158
Erhållna bidrag	163 058	0
Övriga intäkter	700 192	428 761
	872 906	395 603

Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel entreprenad	58 717	56 627
Fastighetsskötsel beställning	228 916	193 037
Snöröjning/sandning	112 843	31 202
Städning entreprenad	149 292	154 308
Serviceavtal	93 433	77 627
Förbrukningsmateriel	38 050	61 241
Reparationer	181 899	73 174
Underhåll	219 265	6 178
Obligatorisk ventilationskontroll	0	45 523
Taxebundna kostnader el	438 873	297 661
Taxebundna kostnader värme	459 518	276 524
Taxebundna kostnader vatten	158 068	264 409
Taxebundna kostnader sophämtning/renhållning	191 126	245 091
Övriga driftkostnader	12 070	3 000
Fastighetsförsäkring	53 301	51 438
Tomträttsavgäld	978 900	978 900
Kabel-TV	0	16 623
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 200	78 200
Avläsning mediaförbrukning	15 559	14 363
	3 468 030	2 925 126

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Inkassering avgift/hyra	434	1 772
Revisionsarvode extern revisor	16 185	16 185
Förenings kostnader	7 829	10 000
Arvode Ekonomisk förvaltning	83 815	81 069
Arvode Teknisk förvaltning	28 298	27 322
Arvode DAF/Direkt	69 877	66 618
Arvode uppdrag/utredningar	127 545	130 436
Projektarvoden	7 005	9 882
Konsultarvoden	85 282	9 338
Övriga driftskostnader	3 479	2 400
Bredband/internet	362 506	362 489
Administration	52 270	68 996
Tidskrifter, facklitteratur	0	623
Konstaterade hyresförluster	0	3 326
Justering moms tidigare år	-178 646	0
	665 879	790 456

Not 6 Arvoden och personalkostnader

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

	2021	2020
Styrelse och internrevisor	105 000	106 200
Sociala kostnader	32 991	33 368
	137 991	139 568

9 PR
B
an

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	368 461 763	368 461 763
Laddstolpar	384 715	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 846 478	368 461 763
Ingående avskrivningar	-9 324 857	-7 621 025
Årets avskrivningar	-1 703 832	-1 703 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 028 689	-9 324 857
Utgående redovisat värde	357 817 789	359 136 906
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	114 170 812	114 170 812
Taxeringsvärden byggnader	156 400 000	156 400 000
Taxeringsvärden mark	86 420 000	86 420 000
	242 820 000	242 820 000

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	119	68 813
	119	68 813

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
	%		2021-12-31	2020-12-31
Swedbank 1862	0,638	Rörlig	10 000 000	10 000 000
Swedbank 1888	0,638	Rörlig	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	0,638	Rörlig	3 530 000	4 170 000
			83 530 000	84 170 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-640 000	-640 000

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 80,3 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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	90 000 000	90 000 000
	90 000 000	90 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	165 000	165 000
Sociala avgifter	51 843	51 843
Ränta	25 518	26 159
Förutbetalda avgifter och hyror	443 993	604 598
	686 354	847 600



Stockholm 2022 - 04-12



Nils Boman



Ronny Gustavsson



Pernilla Hjalmarsson



Patrice Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-13



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 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 2021-12-31 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 2021 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

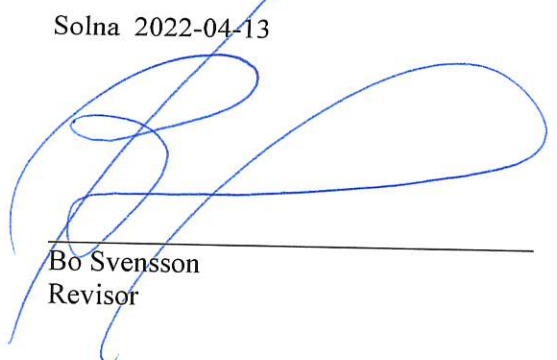
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 2022-04-13



Bo Svensson
Revisor