

# Årsredovisning 2022

BRF Trollskogen Mariehäll



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	2
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
<b>Ekonomi</b>	<b>4</b>
Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Noter	7
Underskrifter	11
<b>Revisionsberättelse</b>	

Styrelsen för BRF Trollskogen Mariehäll får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

## 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 se 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 en större fokus på respektive uppgift.

Väsentliga händelser under det gångna året

Vi har utfört reparationer av vår UC som har varit nödvändiga för att säkra värme och varmvatten i lägenheterna samt arbetat med att hantera våra kostnader. Detta med att se hur vi kan öka våra intäkter har varit föreningens primära fokus.

Vi ser en viss ökning av försäljning av lägenheter och vi ser en stabilisering av priset per kvm som stämmer väl med övriga analyser på marknaden som priserna i stockholms regionen.

### Föreningens ekonomiska läge

Styrelsen har arbetat med våra hyresgäster för att säkerställa en stabil inkomst från dessa samt att vi ser över de avtal som vi har för att sänka våra kostnader. Dialoger med både stora som små leverantörer sker kring hissar, bredband, garage osv. Många av dessa förhandlingar är i slutet av förhandlingen och vi arbetar vidare på att få dessa tillstånd snarast. Bland detta är dialoger igång för att hantera föreningens lån och en balansgång mellan att binda länge på höga räntor eller att binda på kortare tider.

**Förändring av likvida medel**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 819 243</b>	<b>3 131 549</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	7 267 253	7 490 866
Finansiella intäkter	228	47
Minskning av kortfristiga fordringar	237 026	63 702
Ökning av kortfristiga skulder	232 500	105 544
	<b>7 737 007</b>	<b>7 745 209</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 804 471	4 450 544
Finansiella kostnader	1 735 006	1 582 168
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	0	384 715
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	640 000	640 000
	<b>7 179 477</b>	<b>7 057 427</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 376 773</b>	<b>3 819 243</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>557 530</b>	<b>687 782</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	6 708	6 618	6 535	6 569	6 516
Resultat efter finansiella poster	-1 001	-67	-298	-323	-295
Soliditet (%)	77,0	77,0	76,0	76,0	76,0
Årsavgift/kvm bostadsrättyta (kr)	730	730	730	730	730
Hyor/kvm hyresrättsyta (kr)	360	344	201	223	104
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	10 821	10 905	10 988	11 072	10 979
Elkostnader/kvm totalyta (kr)	80	49	33	42	30
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	52	51	31	49	55
Vattenkostnaden/kvm totalyta (kr)	16	18	30	13	27
Kapitalkostnaden/kvm totalyta (kr)	194	177	187	192	176
Kassalikviditet (%)	13	16	169	133	76

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	1 341 000	-2 579 450	-66 986	<b>276 999 564</b>
Avsättning yttre underhållsfond			191 500	-191 500		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-66 986	66 986	<b>0</b>
Årets resultat					-1 001 476	<b>-1 001 476</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>199 902 716</b>	<b>78 402 284</b>	<b>1 532 500</b>	<b>-2 837 936</b>	<b>-1 001 476</b>	<b>275 998 088</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-2 837 935
Årets resultat	-1 001 476
	<b>-3 839 411</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	191 500
I ny räkning överföres	-4 030 911
	<b>-3 839 411</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 707 868	6 617 959
Övriga rörelseintäkter	3	559 385	872 906
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 267 253</b>	<b>7 490 865</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-3 804 527	-3 468 029
Övriga externa kostnader	5	-861 953	-665 878
Arvoden och personalkostnader	6	-137 991	-137 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 729 480	-1 703 832
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 533 951</b>	<b>-5 975 730</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>733 302</b>	<b>1 515 135</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		228	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 735 006	-1 582 168
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 734 778</b>	<b>-1 582 121</b>
<b>Summa efter finansiella poster</b>		<b>-1 001 476</b>	<b>-66 986</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 001 476</b>	<b>-66 986</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 001 476</b>	<b>-66 986</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	356 088 309	357 817 789
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>356 088 309</b>	<b>357 817 789</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>356 088 309</b>	<b>357 817 789</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 732	5 274
Övriga fordringar	8	51 021	119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 607	388 992
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>157 360</b>	<b>394 385</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 376 773	3 819 243
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 376 773</b>	<b>3 819 243</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 534 133</b>	<b>4 213 628</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>360 622 442</b>	<b>362 031 417</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		278 305 000	278 305 000
Fond för yttre underhåll		1 532 500	1 341 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>279 837 500</b>	<b>279 646 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 837 935	-2 579 449
Årets resultat		-1 001 476	-66 986
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 839 411</b>	<b>-2 646 435</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>275 998 089</b>	<b>276 999 565</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	49 360 000	59 360 000
Övriga skulder		85 050	85 050
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 445 050</b>	<b>59 445 050</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	33 530 000	24 170 000
Leverantörsskulder		532 534	507 351
Skatteskulder		166 780	156 400
Övriga skulder		67 697	66 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	882 292	686 354
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 179 303</b>	<b>25 586 802</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>360 622 442</b>	<b>362 031 417</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**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	5 595 639	5 595 108
Hyror lokaler	424 643	334 217
Hyror garage moms	667 582	650 123
Hyror övriga objekt	6 616	0
Övriga reduktioner	-32 920	0
Överlåtelse/pantsättning	46 329	38 523
Öresutjämning	-21	-11
	<b>6 707 868</b>	<b>6 617 960</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsskatt	10 545	9 656
Erhållna bidrag	0	163 058
Övriga intäkter	548 840	700 192
	<b>559 385</b>	<b>872 906</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsskötsel entreprenad	60 938	58 717
Fastighetsskötsel beställning	160 038	228 916
Snöröjning/sandning	119 152	112 843
Städning entreprenad	135 322	149 292
Serviceavtal	112 519	93 433
Förbrukningsmateriel	9 883	38 050
Reparationer	285 925	181 899
Underhåll	261 018	219 265
Taxebundna kostnader el	716 911	438 873
Taxebundna kostnader värme	465 648	459 518
Taxebundna kostnader vatten	143 508	158 068
Taxebundna kostnader sophämtning/renhållning	248 557	191 126
Övriga driftkostnader	0	12 070
Fastighetsförsäkring	55 317	53 301
Tomträttsavgäld	925 650	978 900
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 580	78 200
Avläsning mediaförbrukning	15 559	15 559
	<b>3 804 525</b>	<b>3 468 030</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Inkassering avgift/hyra	252	434
Revisionsarvode extern revisor	16 185	16 185
Förenings kostnader	7 908	7 829
Arvode Ekonomisk förvaltning	87 263	83 815
Arvode Teknisk förvaltning	29 415	28 298
Arvode DAF/Direkt	72 582	69 877
Arvode uppdrag/utredningar	161 106	127 545
Projektarvoden	9 338	7 005
Konsultarvoden	0	85 282
Övriga driftskostnader	6 574	3 479
Bredband/internet	362 733	362 506
Administration	61 638	52 270
Tidskrifter, facklitteratur		0
Justering moms tidigare år	46 958	-178 646
	<b>861 952</b>	<b>665 879</b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelse och internrevisor	105 000	105 000
Sociala kostnader	32 991	32 991
	<b>137 991</b>	<b>137 991</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	368 846 478	368 461 763
Laddstolpar	0	384 715
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>368 846 478</b>	<b>368 846 478</b>
Ingående avskrivningar	-11 028 689	-9 324 857
Årets avskrivningar	-1 729 480	-1 703 832
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 758 169</b>	<b>-11 028 689</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>356 088 309</b>	<b>357 817 789</b>
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	114 170 812	114 170 812
Taxeringsvärden byggnader	207 400 000	156 400 000
Taxeringsvärden mark	88 458 000	86 420 000
	<b>295 858 000</b>	<b>242 820 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	51 021	119
	<b>51 021</b>	<b>119</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Datum för</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Lånebelopp</b>
	<b>%</b>	<b>ränteändring</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Swedbank 1862	3,132	Rörlig	10 000 000	10 000 000
Swedbank 1888	3,132	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	3,132	Rörlig	2 890 000	3 530 000
			<b>82 890 000</b>	<b>83 530 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-640 000	-640 000

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 79,7 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**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	90 000 000	90 000 000
	<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	165 000	165 000
Sociala avgifter	51 843	51 843
Ränta	77 476	25 518
Förutbetalda avgifter och hyror	587 972	443 993
	<b>882 291</b>	<b>686 354</b>

Stockholm 2023 -

Nils Boman

Ronny Gustavsson

Pernilla Hjalmarsson

Patrice Nilsson

Lucien Melki

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Bo-Eric Svensson  
Auktoriserad revisor  
Sund Revisionsbyrå AB