

Årsredovisning

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TROLLHUSET

769602-8781

Räkenskapsåret

2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TROLLHUSET

Org.nr 769602-8781

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TROLLHUSET får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Trollsländan 2. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har 5 bostadsrätter om totalt 617 kvm.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan utan beslut tas löpande vid behov. För närvarande finns inget planerat underhåll.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2023 har styrelsen haft ordinarie årsmöte där alla representanter deltog. Därutöver har styrelsen haft ett styrelsemöte.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	373	352	332	

				326
Resultat efter finansiella poster	-134	-197	-88	-32
Soliditet (%)	60	61	65	66
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	605	571	538	528
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 838	2 838	2 551	2 627
Sparande per kvm (kr/kvm)	-26	-129	48	136
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	211	218	201	180
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TROLLHUSET

Org.nr 769602-8781

2 (9)

Uppllysning vid förlust

Resultatet för 2023 var negativt med 134 tkr. För att resultatet för 2023 skulle ha gått jämt ut hade avgiften behövt vara 36 % högre. Styrelsen kommer att följa föreningens kostnadsutveckling under 2024 och sannolikt kommer avgiften att höjas under 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat	Årets	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 323 913	21 798			
resultat -340 456					
resultat -197 290					
					2 807 965
Disposition av föregående års resultat:		27 612	-224 902	197 290	
Årets resultat				-134 055	0
					-134 055
Belopp vid årets utgång	3 323 913	49 410	-565 358	-134 055	2 673 910

Förslag till behandling av ansamlad förlust Styrelsen
föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust
årets förlust

behandlas så att
avsättning till yttre fond
i ny räkning överföres

-565 359

-134 055

-699 414

27 612

-727 026

-699 414

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

Resultaträkning

3 (9)

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		372 912	351 906
Övriga rörelseintäkter		0	79
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		372 912	351 985
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-294 917	-392 991
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-117 836	-117 836
Summa rörelsekostnader		-412 753	-510 827
Rörelseresultat		-39 841	-158 842
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		302	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 516	-38 469
Summa finansiella poster			

	-94 214	-38 448
Resultat efter finansiella poster		
	-134 055	-197 290
Resultat före skatt		
	-134 055	-197 290
Årets resultat		
	-134 055	-197 290

B

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TROLLHUSET
Org.nr 769602-8781

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

4 (9)

Not

2023-12-31

2022-12-31

4
2

+

2.3

4 103 187

4 217 706

21 479

4 124 666

24 796

4 242 502

4 124 666

4 242 502

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3.000

0

Övriga fordringar

14 769

16 851

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 061

8.377

Summa kortfristiga fordringar**26 830****25 228*****Kortfristiga placeringar***

Övriga kortfristiga placeringar

65 398

65398

65 398**65.398****Summa kortfristiga placeringar***Kassa och bank*

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar**SUMMA TILLGÅNGAR**

272 466

274 266

272 466

274 266

364 694**364 892****4 489 360****4 607 394**

B

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TROLLHUSET
Org.nr 769602-8781

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

5 (9)

Not

2023-12-31

2022-12-31

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

	3 323 913	
	49 410	
Summa bundet eget kapital	3 373 323	
		3 323 913
		21 798
		3 345 711
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		
Årets resultat		
Summa fritt eget kapital		
Summa eget kapital		
	-565 359	-340 456
	-134 055	-197 290
	-699 414	-537 746
	2 673 909	2 807 965
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 750 977	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 474	
Summa kortfristiga skulder	1 815 451	
		1 750 977
		48 452
		1 799 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		
	4 489 360	
		4 607 394

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TROLLHUSET Org.nr
769602-8781

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

6 (9)

2023-01-01 -2023-12-31

Not

2022-01-01
-2022-12-31

Resultat efter finansiella poster	-134 055	-197 290
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	117 836	117 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-16 219	-79 454
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-3 000	0
Förändring av kortfristiga fordringar	1 048	
Förändring av kortfristiga skulder	16371	
3.968 -35 166		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 800	-110 652
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	0	223 440
		223 440
	-1 800	112 788
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	274 266	161 479
Likvida medel vid årets slut	272 466	274 267

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TROLLHUSET Org.nr
769602-8781

7 (9)

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.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Maskiner och andra tekniska anläggningar

50 år

10 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

(kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet

kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter

upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

18

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TROLLHUSET

Org.nr 769602-8781

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 725 943	5 725 943
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 725 943	5 725 943
Ingående avskrivningar	-1 508 237	
Årets avskrivningar	-114 519	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 622 756	
Utgående redovisat värde	4 103 187	-1 393 718
		-114 519
		-1 508 237
		4 217 706

Not 3 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
	2 137 000	2 137 000
	2 137 000	2 137 000
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 170	33 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 170	33 170
Ingående avskrivningar	-8 374	-5 057
Årets avskrivningar	-3 317	-3 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 691	-8 374
Utgående redovisat värde	21 479	24 796

8 (9)

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TROLLHUSET Org.nr
769602-8781

Södertälje den 20 maj 2024

Сай ой

Carin Olin

Ordförande

Mn diby

Therese Lindberg

OC

Lennart Arvidsson

Bersa

Berit Olsson

Prover Amb

Eva Westerberg

Amon
g

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2024

Ver Balabe

Peter Bredenberg
Auktoriserad revisor

9 (9)
1 (2)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trollhuset Org.nr 769602-8781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollhuset för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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 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 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 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.

Brf Trollhuset, Org.nr 769602-8781

B

2 (2)

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 Brf Trollhuset för räkenskapsåret 2023 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 *Revisorers 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.

Nykvarn den 20 maj 2024

Peter Bredenberg Auktoriserad revisor

Brf Trollhuset, Org.nr 769602-8781