

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Trollskogen Mariehäll

769624-9452



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	2
Resultatdisposition	3

Ekonomi

Resultaträkning	4
Balansräkning – Tillgångar	5
Balansräkning – Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	12

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Trollskogen Mariehäll får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Fokuseringen även detta år har varit förvaltning med ett extra fokus på ekonomisk förvaltning. Styrelsen har arbetat för att förbättra föreningens ekonomi genom strategiska beslut och en genomgång av kostnader och intäkter för föreningen.

Det pågår ett arbete kring upphandling av lånen som löper ut samt att det är ett bättre ränteläge i slutet av 2024 mot 2023 och att en del priser har normaliserats och främst inom el och värme.

Styrelsen har försökt att undvika att höja avgifter för sina medlemmar och har i dagsläget ingen plan på att höja avgifterna då vi ser att resultatet är avsevärt bättre mot föregående år.

Väsentliga händelser under det gångna året

Utöver att arrendeavtalet för garaget är avslutat har inga större händelser skett under året, mer än att vi har arbetat med våra kostnader, planerat vårt underhåll efter behov och ekonomiska situation. Genom att hantera garaget i egen regi kan föreningen effektivisera ekonomin ännu mer mot ett positivt resultat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 650	7 496	6 708	6 618	6 535
Resultat efter finansiella poster	-845	-1 085	-1 001	-67	-298
Soliditet (%)	77,0	77,0	77,0	77,0	76,0
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr)	883	803	730	730	730
Hyror/m ² hyresrättsyta (kr)	383	358	360	344	201
Skuldsättning /m ² bostadsyta (kr)	10 654	10 738	10 821	10 905	10 988
Skuldsättning/m ² totalyta (kr)	9 134	9 205	9 277	9 349	9 420
Elkostnad /m ² totalyta (kr)	38	57	80	49	33
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	81	63	52	51	31
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	30	29	16	18	30
Kapitalkostnad/m ² totalyta (kr)	293	282	194	177	187
Kassalikviditet (%)	5	13	13	16	169
Sparande /m ² totalyta (kr)	99	106	111	208	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	3	2	2	2
Räntekänslighet (%)	12	13	15	15	15

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

Upplysning förlust: Föreningen redovisar ett negativt resultat för år 2024, främsta orsaken är avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Föreningen har inga problem med att finansiera framtida kostnader/underhåll.

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	1 724 000	-4 030 912	-1 085 050	274 913 038
Avsättning yttre underhållsfond			191 500	-191 500		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 085 050	1 085 050	0
Årets resultat					-845 017	-845 017
Belopp vid årets utgång	199 902 716	78 402 284	1 915 500	-5 307 462	-845 017	274 068 021

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-5 307 461
Årets resultat	-845 017
	-6 152 478

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	191 500
I ny räkning överföres	-6 343 978
	-6 152 478

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 650 294	7 495 867
Övriga rörelseintäkter	3	392 505	517 296
Summa rörelseintäkter		8 042 799	8 013 163
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 559 535	-3 938 922
Övriga externa kostnader	5	-846 027	-771 485
Arvoden och personalkostnader	6	-137 991	-137 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 729 480	-1 729 480
Summa rörelsekostnader		-6 273 033	-6 577 878
Rörelseresultat		1 769 766	1 435 285
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		178	891
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 614 961	-2 521 226
Summa finansiella poster		-2 614 783	-2 520 335
Summa efter finansiella poster		-845 017	-1 085 050
Resultat före skatt		-845 017	-1 085 050
Årets resultat		-845 017	-1 085 050

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	352 629 349	354 358 829
Summa materiella anläggningstillgångar		352 629 349	354 358 829
Summa anläggningstillgångar		352 629 349	354 358 829
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 453	5 226
Övriga fordringar	8	244 255	261 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		368 658	349 574
Summa kortfristiga fordringar		617 366	615 817
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 896 127	3 912 182
Summa kassa och bank		3 896 127	3 912 182
Summa omsättningstillgångar		4 513 493	4 527 999
SUMMA TILLGÅNGAR		357 142 842	358 886 828

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		278 305 000	278 305 000
Fond för yttre underhåll		1 915 500	1 724 000
Summa bundet eget kapital		280 220 500	280 029 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 307 461	-4 030 911
Årets resultat		-845 017	-1 085 050
Summa fritt eget kapital		-6 152 478	-5 115 961
Summa eget kapital		274 068 022	274 913 039
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	0	49 360 000
Övriga skulder		43 575	43 575
Summa långfristiga skulder		43 575	49 403 575
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	81 610 000	32 890 000
Leverantörsskulder		123 977	283 524
Skatteskulder		177 160	177 160
Övriga skulder		76 570	60 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 043 538	1 158 600
Summa kortfristiga skulder		83 031 245	34 570 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		357 142 842	358 886 828

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-845 017	-1 085 050
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 729 480	1 729 480
Betald skatt		45 771	10 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		930 234	654 600
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		773	506
Förändring av kortfristiga fordringar		-48 093	-458 753
Förändring av leverantörsskulder		-159 547	8 135
Förändring av kortfristiga skulder		-99 421	12 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten		623 946	216 884
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-640 000	-640 000
Depositioner		0	-41 475
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-640 000	-681 475
Årets kassaflöde		-16 054	-464 591
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 912 182	4 376 773
Likvida medel vid årets slut		3 896 128	3 912 182

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	150 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

	2024	2023
Årsavgifter	6 385 515	6 154 620
Hyror lokaler	541 013	456 251
Hyror garage	749 693	681 782
Övriga reduktioner	-63 843	0
Överlåtelse/pantsättning	37 917	34 246
Elintäkter	0	168 987
Öresutjämning	-2	-20
	7 650 293	7 495 866

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Fastighetsskatt	11 519	11 076
Övriga intäkter	380 986	393 110
Elstöd	0	113 110
	392 505	517 296

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel entreprenad	61 933	69 794
Fastighetsskötsel beställning	196 257	198 272
Snöröjning/sandning	85 175	164 922
Städning entreprenad	169 766	188 603
Serviceavtal	122 724	121 192
Förbrukningsmateriel	37 610	16 933
Reparationer	171 171	235 245
Underhåll	0	303 656
Taxebundna kostnader el	339 754	505 135
Taxebundna kostnader värme	723 865	564 944
Taxebundna kostnader vatten	264 301	240 081
Taxebundna kostnader sophämtning/renhållning	305 353	256 678
Fastighetsförsäkring	65 401	59 632
Tomträttsavgäld	906 992	909 133
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 580	88 580
Avläsning mediaförbrukning	20 653	16 124
	3 559 535	3 938 924

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Inkassering avgift/hyra	1 296	1 984
Revisionsarvode extern revisor	18 052	16 250
Föreningskostnader	8 018	8 050
Arvode Ekonomisk förvaltning	87 371	99 953
Arvode Teknisk förvaltning	29 867	33 684
Arvode DAF/Direkt	73 749	83 131
Arvode uppdrag/utredningar	353 949	211 714
Projektarvoden	0	62 250
Övriga driftskostnader	2 820	6 540
Bredband/internet	209 086	175 542
Administration	49 136	55 841
Konstaterade hyresförluster	12 683	16 546
	846 027	771 485

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2024	2023
Styrelse och internrevisor	105 000	105 000
Sociala kostnader	32 991	32 991
	137 991	137 991

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	368 846 478	368 846 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 846 478	368 846 478
Ingående avskrivningar	-14 487 649	-12 758 169
Årets avskrivningar	-1 729 480	-1 729 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 217 129	-14 487 649
Utgående redovisat värde	352 629 349	354 358 829
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

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 460	51 231
Fordringar hos leverantörer	238 795	209 786
	244 255	261 017

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank 1862	3,32	2025-02-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank 1888	3,32	2025-02-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank 1912	3,12	2025-02-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank 1946	2,39	2025-05-29	50 000 000	50 000 000
Swedbank 1979	3,32	2025-02-28	1 610 000	2 250 000
			81 610 000	82 250 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-640 000	-640 000

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 78,4 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL. I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	90 000 000	90 000 000
	90 000 000	90 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Arvoden	165 000	165 000
Sociala avgifter	51 843	51 843
Ränta	104 324	149 935
Förutbetalda avgifter och hyror	526 477	586 562
Upplupen elkostnad	26 937	56 877
Upplupen värmekostnad	111 979	101 106
Upplupen vattenkostnad	44 101	35 325
Upplupen renhållningskostnad	12 877	11 951
	1 043 538	1 158 599

Stockholm 2025 -

Nils Boman

Rasmus Hammarborg

Pernilla Hjalmarsson

Patrice Nilsson

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."

NILS OLOF BOMAN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: ad4cec17881aed[...]b22830c341626

IP: 84.217.xxx.xxx

2025-04-22 12:00:22 UTC



RASMUS HAMMARBORG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: e5acdddee8f618[...]623b69292efe7

IP: 84.217.xxx.xxx

2025-04-22 12:04:44 UTC



Anna Lena Pernilla Hjalmarson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 8be8fe4f1f80f5[...]3a14cc22ef21c

IP: 194.68.xxx.xxx

2025-04-22 12:42:12 UTC



PATRICE SUSANNE NILSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 2e027feb56d3c2[...]8532a966bebd9

IP: 90.227.xxx.xxx

2025-04-23 15:04:29 UTC



BO SVENSSON

Extern Revisor

Serienummer: aa63270cfa827d[...]f6a435d91c674

IP: 185.55.xxx.xxx

2025-04-23 15:56:15 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.