

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trollskogen

Org.nr 769621-5370

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

A KS In CP 12

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollskogen avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).

A. KS In CP A

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vejby 41:11 som består av två stycken huskroppar med totalt 26 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2011/2012.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden samt tillgodose gemensamma intressen och behov.

Under året har styrelsen haft 6 st protokollförda möten.

Samtliga lägenheter har upplåtits. Två lägenheter har under året bytt ägare.

Nytt passagesystem har installerats under året.

Grönområdena framför entréerna har förbättras.

Alla garageplatser är nu uthyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Efter antagande av budget för år 2022 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Styrelsens säte är i Ängelholm.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 399	1 379	1 375	1 366
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4	10	175	122
Lån, kr/kvm	3 932	4 123	4 269	4 454
Soliditet (%)	89	88	88	88
Definitioner se not 1.				

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	71 260 000	536 160	9 581	9 927
Omföring av föregående års resultat	0	67 020	-57 093	-9 927
Årets resultat	0	0	0	4 084
Belopp vid årets utgång	71 260 000	603 180	-47 512	4 084

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande ansamlad resultat

Balanserat resultat	-47 512
Årets resultat	4 084
	-43 428

behandlas så att

Avsättning till yttre fond	67 020
I ny räkning överföres	-110 448
	-43 428

Resultaträkning

		2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	Not		
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Årsavgifter		1 217 976	1 217 976
Hysesintäkter		176 500	157 283
Övriga intäkter		4 752	3 934
Summa rörelseintäkter		1 399 228	1 379 193
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-873 439	-843 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1,3	-426 409	-426 409
Summa rörelsekostnader		-1 299 848	-1 269 418
Rörelseresultat		99 380	109 775
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 296	-99 848
Summa finansiella poster		-95 296	-99 848
Årets resultat		4 084	9 927

D J S Jn
CP P

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	80 305 016	80 731 425
		80 305 016	80 731 425
Summa anläggningstillgångar		80 305 016	80 731 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar månadsavgifter		0	1 393
Övriga fordringar		216	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 256	10 060
		10 472	11 453
<i>Kassa och bank</i>	4	524 544	513 812
Summa omsättningstillgångar		535 016	525 265
SUMMA TILLGÅNGAR		80 840 032	81 256 690

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 260 000	71 260 000
Fond för yttre reparationer		603 180	536 160
		71 863 180	71 796 160
<i>Ansamlad resultat</i>			
Balanserat resultat		-47 512	9 581
Årets resultat		4 084	9 927
		-43 428	19 508
Summa eget kapital		71 819 752	71 815 668
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	8 659 000	9 085 000
Summa långfristiga skulder		8 659 000	9 085 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	126 000	126 000
Leverantörsskulder		77 685	70 580
Skatteskuld		6 830	13 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		150 765	145 782
Summa kortfristiga skulder		361 280	356 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 840 032	81 256 690

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10, Årsredovisningar i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

133 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Lån, kr/kvm

Föreningens skulder till kreditinstitut i förhållande till bostadsarean (garageytor ej medräknade).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Not 2. Externa kostnader

	2021	2020
Kabel-TV	43 368	43 368
El	40 812	26 858
Värme	198 636	173 646
Vatten	52 746	45 763
Renhållning	45 892	42 992
Försäkring	32 577	29 178
Fastighetsskötsel	110 000	108 119
Styrelse- och övriga arvoden	48 300	46 000
Sociala avgifter	7 687	4 695
Ekonomisk förvaltning	43 500	42 500
Revisionsarvoden	8 750	8 750
Underhåll fastighet	216 836	244 788
Fastighetsskatt	6 830	7 140
Övriga fastighetskostnader	17 505	19 212
	873 439	843 009

Not 3. Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 899 942	83 899 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 899 942	83 899 942
Ingående avskrivningar	-3 168 517	-2 742 108
Årets avskrivningar	-426 409	-426 409
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 594 926	-3 168 517
Utgående redovisat värde	80 305 016	80 731 425
Utgående redovisat värde Byggnad	53 259 691	53 686 100
Utgående redovisat värde Mark	27 045 325	27 045 325
	80 305 016	80 731 425

Not 4. Kassa och bank / Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	250 000	250 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 5. Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	504 000	504 000
	504 000	504 000
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	8 155 000	8 581 000
	8 155 000	8 581 000

Not 6. Skulder som avser flera poster

	2021-12-31	2020-12-31
Föreningens banklån om 8.785.000 (9.211.000) redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 659 000	9 085 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	126 000	126 000
	8 785 000	9 211 000

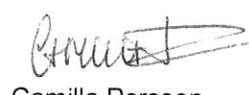
Not 7. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>För skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
Summa ställda säkerheter	14 500 000	14 500 000

Ängelholm 2022-03-22


Per Andersson
Ordförande


Marcus Aronsohn


Camilla Persson


Håkan Skarp


Eva Viebke Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-04


Nils-Åke Månsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trollskogen, org.nr 769621-5370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trollskogen för år 2021.

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 31 december 2021 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.

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 att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Trollskogen för år 2021 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 *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 tryggande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Helsingborg 2022- 04-04



Nils-Åke Månsson
Godkänd revisor