

# Årsredovisning

---

## *BRF Trolldalen 7*

769637-1983

Styrelsen för BRF Trolldalen 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

Föreningen har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Rörbäcksnäs 20:578 som bebyggdes 2019/2020.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarna, där bl a skadedjursförsäkring, rättsskydds-försäkring, olycksfallsförsäkring, bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer samtliga valda för 2022

### Styrelse

Linda Hansson  
Jonas Hovlund  
Susanna Sandberg  
Fredrik Giesecke

### Revisor

Per Andreasson

### Förvaltning

Bokföringen har skötts av E&F Ekonomikonsult. Snöröjningen har ombesörjts av Skistar.

### Föreningsfrågor

På fastigheten finns 9 st bostadshus innehållande 36 lägenheter.

Föreningens totala bostadsyta är 2 976 kvm. Antalet lägenheter är fördelade enligt följande:

12 st 4 rum och kök

24 st 5 rum och kök

### Medlemsinformation

Styrelsen har hållit 5 protokollförda styrelsemöten under 2022

Under året har det skett en överlåtelse.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-13.

Ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket 2020-01-22

---

### Verksamhetsberättelse

Årsavgiften har höjts med 2% under året.

Genomsnittlig avgift uppgick för bostäder till 265 kr/kvm.

Avgiften för värmetillägg uppgick till 118 kr/kvm.

Elavtal finns med Dalakraft. Avtalet Zonfri är ett fast pris om 32,70 öre/kwh och med rörlig månadsjustering. Avtalet gäller till 2026-05-31.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1902-1912
Nettoomsättning	833	774	646	0
Rörelseresultat	-1 651	-1 567	-1 237	0
Soliditet %	100	100	100	0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	175 800 000	20 000	-1 256 839	-1 566 691	<b>172 996 470</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-1 586 691	1 586 691	<b>0</b>
Förändring av yttre fond		20 000		-20 000	<b>0</b>
Årets resultat				-1 650 568	<b>-1 650 568</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>175 800 000</b>	<b>40 000</b>	<b>-2 843 530</b>	<b>-1 650 568</b>	<b>171 345 902</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Fond för yttre underhåll	40 000
Balanserat resultat	-2 843 530
Årets resultat	-1 650 568
<i>Summa</i>	<i>-4 454 098</i>

*Förslag till disposition:*

Fond för yttre underhåll	40 000
Avsättning fond för yttre underhåll	20 000
Balanseras i ny räkning	-4 514 098
<i>Summa</i>	<i>-4 454 098</i>

Enligt ekonomiska planen skall minst 20 000 kr avsättas till yttre fonden per år.

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	832 763	774 431
Övriga rörelseintäkter		17 192	–
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>849 955</b>	<b>774 431</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-806 011	-646 610
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 694 512	-1 694 512
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 500 523</b>	<b>-2 341 122</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 650 568</b>	<b>-1 566 691</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 650 568</b>	<b>-1 566 691</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 650 568</b>	<b>-1 566 691</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 650 568</b>	<b>-1 566 691</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	170 959 183	172 653 695
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>170 959 183</i>	<i>172 653 695</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>170 959 183</b>	<b>172 653 695</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	10 980
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		–	<i>10 980</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		614 206	507 549
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>614 206</i>	<i>507 549</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>614 206</b>	<b>518 529</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>171 573 389</b>	<b>173 172 224</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	175 800 000	175 800 000
Fond för yttre underhåll	40 000	20 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>175 840 000</i>	<i>175 820 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 843 530	-1 256 839
Årets resultat	-1 650 568	-1 566 691
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 494 098</i>	<i>-2 823 530</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>171 345 902</b>	<b>172 996 470</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder	53 287	15 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 200	160 049
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>227 487</b>	<b>175 754</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>171 573 389</b>	<b>173 172 224</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2022-01-01  
2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 650 568
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	1 694 512
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>43 944</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	10 980
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	51 733

**Kassaflöde från den löpande verksamheten** **106 657**

**Årets kassaflöde** **106 657**

**Likvida medel vid årets början** **507 549**

**Likvida medel vid årets slut** **614 206**

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

##### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

##### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

##### **Underhållsfond**

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

##### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder angivet i år används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnad - Stomme	133	0,75
Byggnad - Stomkompletteringar, innerväggar	80	1,25
Byggnad - Installationer, värme, el, VVS, ventilation	30	3,33
Byggnad - Yttre ytskikt, fasader, yttertak, fönster	30	3,33
Byggnad - Inre installationer, ytskikt, golv m.m.	25	4



Not 2	Nettoomsättning	2022	2021
	Månadsavgifter	789 540	774 418
	Avgift vaktmästartjänst	43 200	14
	Öres- och kronutjämning	23	-
		<b>832 763</b>	<b>774 432</b>

Not 3	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Vatten och avlopp	-231 327	-218 520
	Städning och renhållning	-71 210	-77 303
	Snöröjning/fastighetsskötsel	-132 300	-134 190
	Fastighetsförsäkring	-75 606	-63 658
	Kabel TV	-43 200	-38 880
	Redovisningstjänster	-67 081	-64 751
	Övriga externa tjänster	-2 212	-1 650
	Reparation och underhåll av fastighet	-69 675	-47 658
	Vaktmästartjänst	-113 400	-
		<b>-806 011</b>	<b>-646 610</b>

Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	175 760 300	175 760 300
	Utgående anskaffningsvärden	175 760 300	175 760 300
	Ingående avskrivningar	-3 106 605	-1 412 093
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 694 512	-1 694 512
	Utgående avskrivningar	-4 801 117	-3 106 605
	<b>Redovisat värde</b>	<b>170 959 183</b>	<b>172 653 695</b>
	Taxeringsvärden	67 860 000	67 860 000

*UNDERSKRIFTER*

Sälen

Jonas Hovlund

Susanna Sandberg

Linda Hansson

Fredrik Giesecke

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Andreasson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2023 12:08

SENT BY OWNER:

Göran Fransson · 05.04.2023 07:05

DOCUMENT ID:

rkdoWtqZn

ENVELOPE ID:

rJujWK9Z2-rkdoWtqZn

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning BRF Trolldalen 7 20220101-20221231.pdf  
10 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD
1. SUSANNA SANDBERG sanna@sandberghellgren.se	Signed Authenticated	11.04.2023 14:49 11.04.2023 08:12	eID High
2. JONAS HOVLUND jonas@motekrevision.se	Signed Authenticated	11.04.2023 14:51 11.04.2023 14:50	eID High
3. Linda Hansson linda@radhuset.se	Signed Authenticated	11.04.2023 20:54 11.04.2023 20:49	eID High
4. FREDRIK GIESECKE fredrik.giesecke@soderbergpartners.se	Signed Authenticated	12.04.2023 09:59 12.04.2023 09:54	eID High
5. Per Göran Stefan Andreasson per.andreasson67@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2023 12:08 12.04.2023 12:07	eID High

Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAeS  
sealed