

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2021



Bostadsrättsföreningen Trollskogen

Org. nr 769603-5596

Foto: Anders Bill - Stockholm juli 2019.

Brf Trollskogen har utfört
energieffektiviseringar
med fondpengar från
Bra Miljöval.



Bra Miljöval

Innehåll

Innehåll	1
Verksamheten.....	4
Fastigheter	4
Gemensamhetsanläggning (GA:1)	4
Förvaltning.....	4
Kostnad för större tjänster/avtal	4
Administrativ verksamhet	5
Styrelse	5
Firmatecknare.....	5
Revisorer.....	5
Valberedning.....	5
Arvoden	5
Föreningsstämma.....	5
Medlemmar	5
Styrelsemöten	5
Ekonomi.....	6
Förändring av eget kapital.....	6
Styrelsens kommentarer	6
Ekonomisk programförklaring och finanspolicy	6
Genomfört större underhåll och investeringar	7
Framtida utveckling 2022.....	8
Planerade kommande underhåll och investeringar.....	8
Verksamhetsåret 2022	8
Budget för 2022	8
Avgifter för 2022	8
Avskrivningar	8
Fastighetsskatt	8
Fastighetsförsäkring	8
Omläggning av lån.....	8
Ränteutveckling	8
Ombyggnad av en värmepump för att producera varmvatten – Åtgärd 10.....	8
Spolning av avloppstammar	8
Byte av ventilationsfilter.....	9
Debitering av laddström.....	9
Räntekostnader 2002 - 2021	9
Låneavveckling 2002 - 2021	10
Underhållsplan.....	10
Händelser under 2021	11
Avgifter och hyror.....	11
Omsättning av lån	11
Överlåtelse	11
Överlåtelseinsyn.....	11
Genomfört underhåll/reparationer 2021-2011	11
Hisserviceavtal.....	13
Justering av värmefördelning	13
Underhåll av S-backen.....	13
Underhåll av parkeringsdäcket	14
Spolning av dagvattenbrunnar och oljeavskiljare	14
Blomurnorna	14

Vårstäddag samt höststäddag 2021	14
Lökplantering.....	14
Flaggstången	14
Snöröjning.....	14
Snöskydd i garaget.....	14
Service på garageport.....	14
Städning av på garage	14
Rengöring av sopkärl.....	14
Sophantering	15
Röjning av cyklar	15
Cykelpump	15
Laddstationer	15
Brandsäkerhet.....	15
Trollskogsbladet.....	15
Yttre underhållsfond	15
Värmebrukning 2021 – 2002.....	16
Elförbrukning 2021 – 2002	17
Elproduktion via solceller 2021	18
Elförbrukning via IMD (individuell mätning och debitering) 2021	19
GA:1 Elförbrukning 2021 – 2013	20
Vattenförbrukning 2021 – 2002	21
Energieffektivisering 2018 - 2022	22
Åtgärd 1 - Energiavtal med HSB.....	22
Åtgärd 2 - Modernisering av undercentralen	22
Åtgärd 3 - Montering av innegivare.....	22
Åtgärd 4 - Frånluftsåtervinning	23
Åtgärd 5 - Injustering av ventilationsflöden efter frånluftsåtervinning (OVK)	23
Åtgärd 6 - Balansering av det vattenburna värmesystemet	24
Åtgärd 7 - Installation av system för solceller	24
Åtgärd 8 - Övergång till IMD (individuell mätning och debitering)	25
Åtgärd 9 - Effekttjämnning för att bättre utnyttja elmatningen.....	26
Gemensam övervakning för energisystemet.....	26
Information i portarna till medlemmarna.....	26
Trollskogens mervärden.....	27
Trollskogens miljöinsatser	27
Hjärtäkrare zon med Hjärtstartare.....	27
Bostadsrättstillägget	27
Tele2 gruppavtal.....	27
IMD (individuell mätning och debitering)	27
Laddstationer för elbilar och laddhybrider	27
Nyckeltal för Trollskogen 2020-2002	28
Linjära avskrivningar gäller för bostadsrättsföreningar	30
Resultatdisposition	31
Resultaträkning	32
Balansräkning	33
Kassaflödesanalys	35
Noter	36

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	36
Not 2 Nettoomsättning.....	37
Not 3 Drift.....	37
Not 4 Personalkostnader	37
Not 5 Avskrivningar	37
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter	37
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	38
Not 8 Byggnader och ombyggnader.....	38
Not 9 Pågående nyanläggningar.....	38
Not 10 Övriga fordringar	38
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38
Not 12 Kassa och bank	39
Not 13 Skulder till kreditinstitut	39
Not 14 Övriga skulder.....	39
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt, fastigheten Ruleten 26 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 2001. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 13 550 m². Taxeringsvärdet är 54 373 tkr, varav byggnadsvärdet är 41 797 tkr och markvärdet 12 576 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector t.o.m. 31 december 2021.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder*	43	3 587
Fördelning per fastighet		
- Ruleten 26	43	3 587
Lokaler (inkl. förråd)	9	45
Garage	22	-
Bilplatser	26	-
Summa	100	3 632

Föreningen har inga kommersiella lokaler. Lokaler avser förråd.

*Lägenhetsfördelning

13 st 2 rum och kök
16 st 3 rum och kök
13 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Fastighetsadresser

Skeppargränd 3, 5, 14

Gemensamhetsanläggning (GA:1)

Fastigheten deltar i en gemensamhetsanläggning (tillsammans med Brf Trollhöjden) avseende grön- och körytor, gång- och cykelvägar, parkeringsdäck, markparkeringsplatser, komplementbyggnader innehållande soprum och cykelförråd, lekutrustning, belysning, fornlämningar, VA-ledningar, dagvattenledningar med fördröjningsmagasin samt eventuella andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, samt administrativ/ekonomisk förvaltning.
- HSB Energi (HSB Värmland) övervakning av undercentralen via energiavtalet.
- Ready Steady Clean avseende trappstädning.
- Lövhagen Mark & Trädgård AB avseende trädgårdsskötsel samt vinterskötsel.
- Tele2 avseende Kabel-TV/Internet
- Gerts Lås & Larm AB avseende föreningens låssystem.
- Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika företag.

Kostnad för större tjänster/avtal

Tjänst/avtal	Kostnad
Teknisk förvaltning	142 322 kr
Ekonomisk förvaltning	125 348 kr
Trädgård	148 260 kr
Snöröjning (rörligt)	34 535 kr
Städning	102 576 kr
Sophämtning (rörligt)	44 034 kr
Kabel-TV/Internet	173 568 kr
Energiavtal	54 670 kr

Administrativ verksamhet

Styrelse

Namn	Position	Vald
Anders Bill	Styrelseledamot	2020 – 2022
Börje Eklund	Styrelseledamot	2021 – 2023
Anna Szpak	Styrelseledamot	2020 – 2022
Åsa Jansson	Styrelseledamot	2020 – 2022
Mikael Stralström	Styrelseledamot	2021 – 2023

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anders Bill, Börje Eklund, Anna Szpak och Åsa Jansson två i förening.

Revisorer

Revisor har varit BoRevision AB. Arvodet för BoRevision är 18 000 kr.
Föreningen har inte haft någon vald medlemsrevisor under året.

Valberedning

Birgit Dahlin och Eva Olsson valdes till valberedning fram till 2022 års stämma.

Arvoden

Styrelsen har tagit ut arvode enl. stämmobeslut och fördelar detta enl. överenskommelse inom styrelsen. Årets arvodeskostnader uppgår till 80 000 kr (exkl. arbetsgivaravgifter) för verksamhetsåret 2021.

Valberedningen har tagit ut arvode enl. stämmobeslut och fördelat detta enl. överenskommelse inom valberedningen. Årets valberedningsarvodeskostnader uppgår till 5 000 kr (exkl. arbetsgivaravgifter) för verksamhetsåret 2021.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 maj 2021. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar. Stämman genomfördes via poströstning p.g.a. gällande corona restriktioner.

Medlemmar

Föreningen hade vid 2021 års slut 58 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Med tanke på en rådande situationen har styrelsen använt sig av en blandning av fysiska möten och alternativa verktyg för att genomföra styrelsearbetet.

Ekonomi

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 270	3 212	3 592	3 297	3 293
Årets resultat, tkr	-1 408	407	- 635	-458	237
Fond för yttre underhåll, tkr	660	307	584	1 239	1 029
Belåning, kr/kvm bostadsyta	7 871	7 623	7 949	7 775	7 914
Räntekänslighet	10	9	9	9	9
Soliditet %	55	57	56	57	57
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	812	837	863	863	863
Energikostnad, el, värme, vatten kr/kvm totalyta		147	158	173	165
Utrymme underhåll/investeringar*	193	290	314	285	237

*Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100–250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 118 000	306 912	3 189 440	406 660
Vinstdisp enl. stämmobeslut		352 841	53 819	-406 660
Årets resultat				-1 408 130
Belopp vid årets slut	33 118 000	659 753	3 243 259	-1 408 130

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett underskott på – 1 408 130 kr. Låneskulden har under året minskat med 700 000 kr.

Ekonomisk programförklaring och finanspolicy

Trollskogens ekonomiska programförklaring och finanspolicy ger riktlinjerna för arbetet med föreningens ekonomi. Styrelsen har som självklar målsättning med sitt arbete, att skapa förutsättningar för ett boende under långsiktigt stabila former, med hög kvalitet och till låg kostnad. Utifrån denna grundsyn och målsättning har styrelsen antagit en arbetsform som utgår från en långsiktig syn vid planering av föreningens ekonomi. Detta är av största vikt för att till exempel via underhållsplanering göra lämpliga avsättningar till yttre underhåll, matcha räntekostnader på lån, hantera avskrivningar, upprätthålla god likviditet, matcha skattefrågor etcetera

Genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2012-2013	Fasadbehandling mot påväxt.
2013-2014	Fasadreparationer av nedre delen samtliga fastigheter.
2014-2016	Radonåtgärder av samtliga fastigheter
2016	Installation av radonbrunn Ommålning av sop- och cykelhus Modernisering av fastighetsbelysning
2017	Byte av innertak/belysning och telefonsystem i hissarna Utbyte av cirkulationspump i värmesystemet Takreparationer
2018	Byte av ventilationsfilter i samtliga 43 lägenheter Uppgradering av samtliga hissar Modernisering av utomhusbelysning Modernisering av undercentralen för bättre kontroll av värmesystem
2019	Montering av innegivare i lägenheterna för bättre kontroll av värmesystem Återvinningssystem för frånluften installerades i samtliga fastigheter Byte av frånluftfläkt Skeppargränd 14 OVK 2019 Takfotbehandling mot påväxt
2020	Byte av ventilationsfilter i samtliga 43 lägenheter. Behandling av fasader (mot syd) mot påväxt. Ny tvättmaskin installerad Elektriska dörröppnare installerade Radonmätning av 22 lgh enl. mätkrav
2021	Installation av solceller Installation av effektutjämnare Införande av IMD (individuell mätning och debitering) Rengöring av vattenburna värmesystemet Byte av samtliga termostatventiler Byte av expansionskärl inkl. pump Byte av avgasare Installation av partikelfilter Injustering av flöden i värmesystemet Installation av laddstationer i garage och på parkeringsplatser. Underhåll av parkeringsdäck Underhåll av S-backen Spolning av dagvattenbrunnar samt oljeavskiljare Snöskydd i garaget Fastighetsnät för övervakning av utrustning Digitala informationstavlor

För mera detaljer se även under avsnitt → Genomfört underhåll/reparationer 2011-2021

Framtida utveckling 2022

Planerade kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2022	Energieffektiviseringsprogrammet fortsätter 2021 – 2022 Spolning av avloppsstammar Byte av ventilationsfilter i samtliga 43 lägenheter Rengöring av sopkärl

Verksamhetsåret 2022

Styrelsen har som tidigare år valt att börja sin redovisning av verksamheten genom att tala om vad som är planerat under det kommande verksamhetsåret 2022 som är Trollskogens 20:e verksamhetsår som egen bostadsrättsförening.

Budget för 2022

Budgeten för 2022 visar på ett resultatutfall efter skatt men före överföring från yttre underhållsfond på ett överskott på ca 200 000 kr.

Avgifter för 2022

Enligt styrelsens beslut (20 oktober 2021) lämnas årsavgifterna orörda för 2022. Detta innebär att årsavgiften 2022 för bostäderna blir fortsatt 812 kronor/m².

Avskrivningar

Från och med årsredovisningen för 2014 gäller linjär avskrivning för alla bostadsrättsföreningar i Sverige. För Trollskogen innebär detta att avskrivningen för 2022 är 521 549 kr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten kommer att vara 1 508 kr/lgh innebär 64 488 kr. Sedan tillkommer fastighetsskatten (1 % av taxeringsvärdet) för garaget där föreningens del blir ca 8 360 kr. Totalt blir fastighetsskatten ca. 73 204 kr för 2022.

Fastighetsförsäkring

Fr.o.m. 1 januari 2022 kommer fastigheten att vara försäkrad i Protector Forsikring ASA. Kostnaden för fastighetsförsäkringen är 47 979 kr för 2022.

Omläggning av lån

Under 2022 (mars, juni samt september) kommer fem av föreningens lån vara aktuella för omplacering.

Ränteutveckling

Föreningen har sina större lån, räntemässigt uppbundna fram till 2022. Det finns tendenser till att räntorna kommer att förändras uppåt. Föreningen har den ekonomiska beredskapen att hantera ett högre ränteläge på sina lån än idag.

Ombyggnad av en värmepump för att producera varmvatten – Åtgärd 10

Denna åtgärd har styrelsen beslutat att tillsvidare inte genomföra detta.

Spolning av avloppsstammar

Antalet stopp i avloppsstammarna har varit ganska lågt under det gångna året och styrelsen har fortsatt bevaka detta. Styrelsen har beslutat att upphandla spolning/högtryckspolning av samtliga avloppsstammar. Styrelsen återkommer med ytterligare information kring genomförandet.

Medlemmarna kan fortsatt hjälpa till genom att inte hälla till exempel olja och annat fett direkt i avloppen utan använda den utdelade orange fettratten och en tom Petflaska för att samla upp olja och liknande, flaskan kan sedan slängas i vanliga soporna. Saknar du din fettratt, hör av dig till styrelsen så lägger vi en fettratt i din brevlåda.

Byte av ventilationsfilter

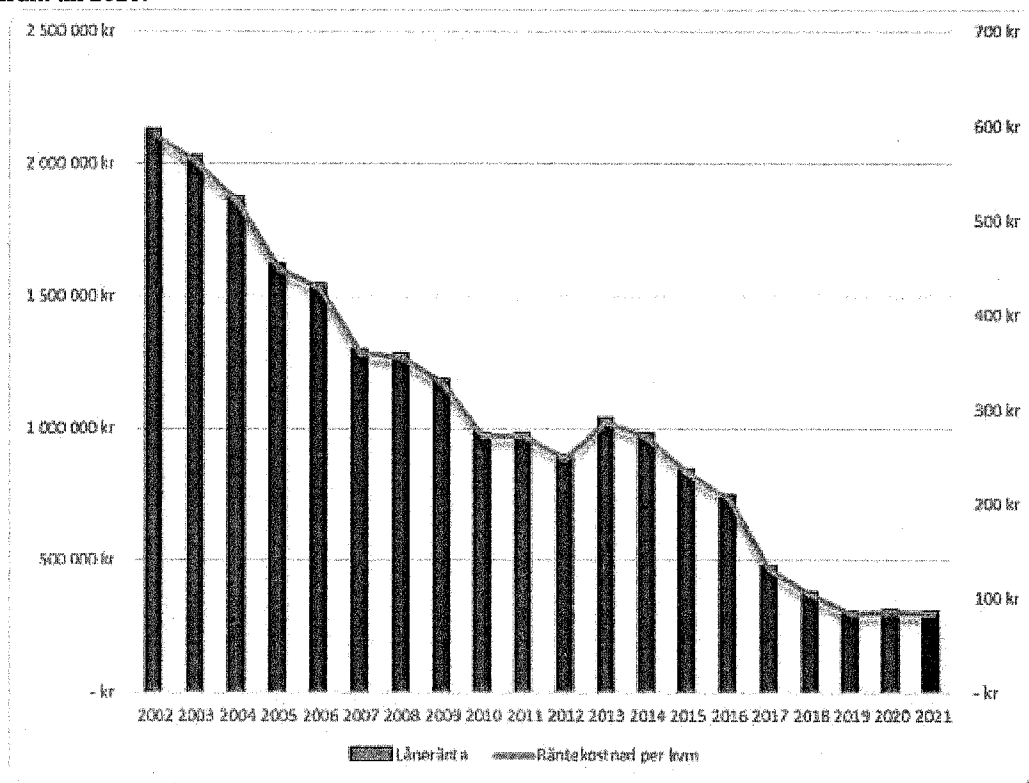
2022 kommer nya filter till ventilationen att bytas. Bytesfrekvensen är vartannat år och bytet genomförs av respektive medlem enl. med följande instruktion.

Debitering av laddström

Debitering av laddstationerna startar den 1 januari 2022. Kostnaden blir 100 kr/månad för tillgång till laddstation samt ca 2 kr/kWh för elförbrukning vid laddning.

Räntekostnader 2002 - 2021

En av Trollskogens större kostnader är räntorna för lånen som föreningen har och den medvetna strategin att amortera och det gynnsamma ränteläget gör att räntekostnaderna minskar. För 2021 betalade Trollskogen ca 297 000 kr i ränta för sina lån, kostnaderna minskar med ca. 70 000 kr jämfört med 2018. Värt att notera är att räntekostnaden per kvm har minskat från 591 kr (2002) beräknas till 83 kr (2021). Nedan finns mera information om föreningens låneräntor från 2002 fram till 2021.

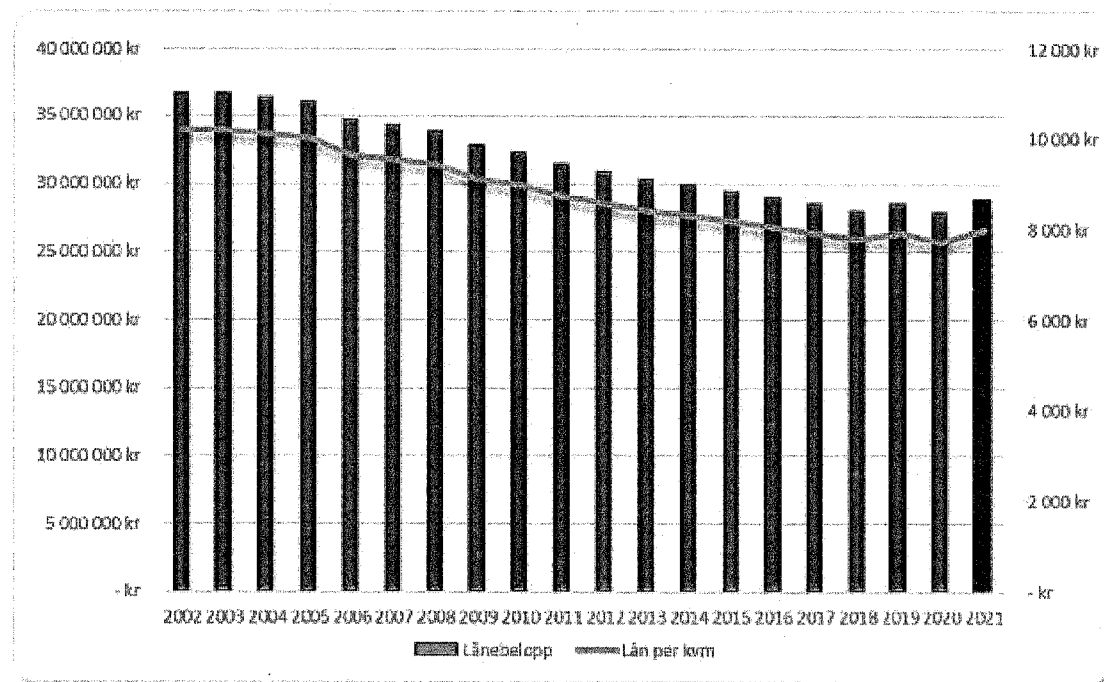


Låneavveckling 2002 - 2021

Brf. Trollskogen har en medveten strategi att amortera på nivåer kring de avskrivningar som görs av fastigheten. Under 2019 ökades amorteringen till 700 000 kr. 2021 höjdes ett av lånen med 1 500 000 kr, lånet höjdes för att finansiera den fortsatta energieffektiviseringen. Löptiden för detta lån är 5 år. Värt att notera är att lånekostnaden per kvm har minskat från över 10 300 kr/kvm (2002) till 7 970 kr/kvm (2021). Den totala låneskulden har minskat med 7,9 Mkr sedan 2002.

Den årliga amorteringen är fortsatt 195 kr/kvm.

Nedan finns information om avvecklingen av lånen från 2002 till 2021.



Underhållsplan

Detta är en sammanställning över kostnaderna för planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan. Kostnaderna är beräknade från 2020. Underhållsplanen revideras årligen tillsammans med föreningens tekniska förvaltare i samband med föreningens budgetarbete.

År	Nivå på underhåll	Kostnad
2021	Medelstora åtgärder	160 000 kr
2022	Medelstora åtgärder	160 000 kr
2023	Medelstora åtgärder	160 000 kr
2024	Medelstora åtgärder	160 000 kr

Dessa åtgärder innebär att Trollskogen måste öka avsättningarna till underhållsfonden de kommande åren. Enl. underhållsplan bör avsättningen vara mellan 254 000 – 283 000 kr/år, för budget 2022 har styrelsen avsatt 432 000 kr som avsättning till yttre underhållsfonden.

Händelser under 2021

Avgifter och hyror

Inför verksamhetsåret 2021 sänktes årsavgifterna med 3 %. Årsavgifterna för bostäderna var 812 kr/m².

Omsättning av lån

Under 2021 omsattes 2 lån. Alla föreningens lån (7 st) är placerade hos Stadshypotek. Föreningens totala kapitalskuld är ca 28,6 Mkr. Årlig amortering för lånen är 700 000 kr.

Långgivare	Lånen	Kapitalskuld	Ränta %	Räntetyp	Ränteändringsdag
Stadshypotek	360364	2 200 000 kr	0,55	Fast	2022-03-30
Stadshypotek	114541	3 901 875 kr	1,15	Fast	2022-09-01
Stadshypotek	114544	3 901 875 kr	1,15	Fast	2022-09-01
Stadshypotek	18706	4 592 079 kr	1,03	Fast	2022-06-01
Stadshypotek	18707	4 592 080 kr	1,03	Fast	2022-06-01
Stadshypotek	395184	4 699 995 kr	0,92	Fast	2026-09-01
Stadshypotek	395185	4 699 995 kr	0,92	Fast	2026-09-01
		28 587 899 kr	0,96		

Överlåtelse

Av föreningens 43 bostadsrättslägenheter har 2 st överlåtits under året. Föregående år (2020) uppgick antalet överlåtelse till 1 st. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1 st lägenhet har varit uthyrda i andra hand under året.

Överlåtelseinsyn

I samband med överlåtelse (fr.o.m. 1/4-12) genomför föreningen överlåtelseinsyn för att kontrollera status på de delar som omfattas av föreningens ansvar. Årets kostnad för överlåtelseinsyn är 3 250 kr.

Genomfört underhåll/reparationer 2021-2011

Föreningen har genomfört ett antal reparationer/förbättringar under dessa 11 år. Vissa delar har belastat den yttre underhållsfonden. Totalkostnaden för dessa åtgärder uppgick till 7 222 210 kr.

2021

- Installation av solceller
- Installation av effektutjämnare
- Införande av IMD (individuellt mätning och debitering)
- Rengöring av vattenburna värmesystemet
- Byta av samtliga termostatventiler
- Byte av expansionskärl inkl. pump
- Byte av avgasare
- Installation av partikelfilter
- Injustering av flöden i värmesystemet
- Installation av laddstationer i garage och på parkeringsplatser.
- Underhåll av parkeringsdäck
- Underhåll av S-backen
- Spolning av dagvattenbrunnar samt oljeavskiljare
- Snöskydd i garaget
- Fastighetsnät för övervakning av utrustning
- Digitala informationstavlor
- Förbättring av brandskydd

Kostnaden för dessa åtgärder uppgick till 2 105 730 kr

29

2020

- Algbehandling av delarna av fasaden mot söder
- Installation av elektriska dörröppnare samtliga entréer
- Nya ventilationsfilter samtliga 43 lgh.
- Utbyte av en tvättmaskin i tvättstugan
- Radonmätning av 22 lgh enl. mätkrav.
- Regelbunden service av garageporten (Trollskogens kostnad 50 %)
- Rengöring av sopkärl (Trollskogens kostnad 50 %).

Kostnaden för dessa åtgärder uppgick till 214 768 kr

2019

- Modernisering av undercentralen
- Montering av innegivare i lägenheter
- Behandling av alla takfötter
- Installation av frånluftsåtervinning
- Ny fläktmotor Skeppargränd 14
- OVK 2019
- Regelbunden service av garageporten (Trollskogens kostnad 50 %)
- Rengöring av sopkärl (Trollskogens kostnad 50 %)

Kostnaden för dessa åtgärder uppgick till 1 573 879 kr

2018

- Uppgradering av hissarna.
- Nya ventilationsfilter samtliga 43 lgh.
- Samtliga koddosor har bytts ut under året.
- Rengöring av sopkärl (Trollskogens kostnad 50 %)
- Regelbunden service av garageporten (Trollskogens kostnad 50 %)
- Samtliga lyktstolpar och fasadlampor är bytta till LED belysning (Trollskogens kostnad 50 %)

Kostnaden för dessa åtgärder uppgick till 729 481 kr

2017

- Åtgärder mot fåglar som hackar hål och tar sig in på vinden via överkant på fasaderna.
- Pumpbyte för värmesystemet i undercentralen
- Underhållsreparationer av takskador
- Byte av innertak och till LED belysning i alla hissar
- Beställning av uppgradering av hissarna som levererades 2018.

Kostnaden för dessa åtgärder uppgick till 629 096 kr.

2016

- Ommålning av cykel- och sophus,
- Installation av radonbrunn Skeppargränd 3
- Installation av rörelsestyrd LED belysning på våningsplanen.
- Ventilationsfläkt Skeppargränd 3
- Nya ventilationsfilter samtliga 43 lgh.

Kostnaden för dessa åtgärder uppgick till 389 601 kr.

2015

- Kompletterade fasadbehandling Skeppargränd 14, 5 och 3
- Ommålning av alla parkeringsrutor och fartgupp, samt numrering av parkeringsplatser. (Trollskogens kostnad 50 %)

Kostnaden för dessa åtgärder uppgick till 38 588 kr.

2014

- OVK 2014 inklusive nya ventilationsfilter samtliga 43 lgh.
- Ökad ventilation i undercentralerna för att minska radonpåverkan i

marklägenheterna.

- Installation av värmeslingor i garagets dagvattensystem (Trollskogens kostnad 50 %)
- Kostnaden för dessa åtgärder uppgick till 151 830 kr.

2013

- Reparation av fasad Skeppargränd 14
 - Reparation av fasad Skeppargränd 5
 - Reparation av fasad Skeppargränd 3
 - Fasadbehandling Skeppargränd 5 och 3
- Kostnaden för dessa åtgärder uppgick till 1 209 873 kr.

2012

- Provreparation av fasad Skeppargränd 14
 - Ventilationsfläkt Skeppargränd 5
 - Fasadbehandling Skeppargränd 14
- Kostnaden för dessa åtgärder uppgick till 150 123 kr.

2011

- Ommålning balkongtak 251, 351 och 451
 - Plattläggning av uteplats lgh 223 + 313 som ersättning av dålig gräsmatta.
 - Ombyggnad av undercentralen, separation av rörsystem för radiatorer och golvvärme i badrum samt installation av avluftare för värmesystemet.
 - Installation av droppstopp och droppskydd i samtliga lgh.
 - Reparation av S-backen (Trollskogens kostnad 50 %)
- Kostnaden för dessa åtgärder uppgick till 286 145 kr.

Hisserviceavtal

Under perioden 2018 – 2023, gäller att 5 årigt friserviceavtal under garantitiden så kostnaden för serviceavtalet blir 0 kr. Avtalet börjar 2018-03-08 och löper ut 2023-03-07 då Kone Care Plus serviceavtalet åter kommer att börja gälla.

Besparingen för den 5 kommande åren blir ca 200 000 kr.

Totalsumma / år Leverantör	2022	2021	2020	2019
Kone AB	0 kr	0 kr	40 kr	0 kr

Under de 5 senaste år (2018–2014) har kostnaden varit 190 380 kr

Totalsumma / år Leverantör	2018	2017	2016	2015	2014	Totalsumma
Kone AB	7 888 kr	39 375 kr	49 253 kr	47 532 kr	46 332 kr	190 380 kr

Alltså minskar servicekostnaden mer än det som angavs i verksamhetsberättelsen 2017.

Justerings av värmefördelning

Under hösten 2021 har rengöring och justeringar av värmesystemet genomförts för att fördela värmen bättre. Samtliga radiatorer har bytts. Justeringar av flöden har gjorts för samtliga slingor till golvslingorna och radiatorerna. De justeringar som gjort är att förbättra situationen i vissa temperaturområden (+5 grader till – 5 grader).

I undercentralen har ett nytt expansionskärl (TTM Genius Expansion) och ett partikelfilter med magnetitavskiljare (TTM MAG 250) installerats. En ny avgasare (TTM Noxygen C650), ersatte den tidigare utrustningen gick inte att reparera.

Kostnaden för justeringen av värmesystemet blev 700 956 kr och arbetet utfördes av Energisparkonsult AB.

Underhåll av S-backen

2021 gjordes underhåll av S-backen för att justera uppstickande brunnar och jämna ut gropar och fåror efter regnvattnet. En bänk placerades mitt i backen för att ge de personer som behöver vila i backen. Kostnaden blev 72 528 kr och Trollskogens del är 50 %.

20

Underhåll av parkeringsdäcket

2021 gjordes underhåll av spaljén över garageporten, delar av beläggning, skyddsskivor på parkeringsdäcket. Detta för att minimera att vatten inte tränger in igenom garagetaket och orsakar skador på bilarna, betongvatten orsakar frätskador på lacken. Vissa genvägar fick gräsbetong för att minska slitaget. Kostnaden blev 140 007 kr, varav Trollskogens del är 50 %.

Spolning av dagvattenbrunnar och oljeavskiljare

2021 så spolades samtliga dagvattenbrunnar i området samt del oljeavskiljare som hanterar regnvattnet från parkeringsanläggningen. Kostnaden blev 13 878 kr, varav Trollskogens del är 50%.

Blommurnorna

Blommor efter säsong har planterats i våra urnor i området. Detta gör att området känns ombonat och fint. Blommorna i urnorna växlar mellan årstiderna vår, sommar och höst/vinter. Detta uppdrag har gjorts av Ulf och hans fru (Ulf med fru bor i Trollhöjden). Tack för detta. Vattningen av urnorna är alltid en utmaning, detta har hanterats m.h.a. Lövhagen.

Vårstäddag samt höststäddag 2021

Corona pandemin satte stopp för både vårstädning och höststädning

Lökplantering

Årets lökplantering genomfördes av Lövhagen. Lökar planterades i rabatterna på Skeppargränd. Till våren 2022 ser vi resultatet. Kostnaden blev 16 878 kr, varav Trollskogens del är 50 %.

Flaggstången

Flaggstången som vi har mitt i området har fått behövlig service för att kunna hissa flagga å vimpel. Servicen utfördes av Flaggstångsspecialisten. Kostnaden för serviceunderhållet blev 8 284 kr, var av Trollskogens del är 50%.

Snöröjning

Trollskogens kostnader för snöröjning och halkbekämpning 2020/21 års säsong blev 34 656 kr, varav Trollskogens del är 50 %. Denna summa inkluderar beredskapsavgift, sandupptagning, hyra av sandficka och hantering av sandlåda. Snöröjningen utfördes av Lövhagen.

Snöskydd i garaget

Inför vintersäsongen 2021 monterades ett heltäckande snöskydd utmed spaljén från entrédörren fram till nödutgången. Kostnaden för detta arbete blev 43 500 kr och gjordes av Nocumentum/Fågelgruppen AB.

Service på garageport

Under året har garageporten fått service för att den skall fungera så smärtfritt som möjligt. Servicen har som tidigare genomförts av Assa Abloy Entrance Systems. Kostnaden för genomförd service blev 17 277 kr, varav Trollskogens del är 50 %.

Städning av på garage

Garaget har under året sopats rent från grus, löv och annat som samlas över åren. Städningen utfördes av Ready Steady Clean. Kostnaden för städningen blev 18 036 kr, var av Trollskogens del är 50%.

Rengöring av sopkärl

Sopkärlen rengörs regelbundet för att minimera lukt och insekter. Rengöringen görs på plats med speciella lastbilar som "tar med sig smutsvattnet". Rengöringen genomförs som tidigare år av Miljöhuset i Stockholm AB. Kostnaden för genomförd service blev 3 244 kr, varav Trollskogens del är 50 %.

Sophantering

Sophämtningen 2021 har inneburit att kärlen för restavfall (gröna) och återvinningsavfall (bruna) tömts 284 gånger och 8 085,5 kg restavfall har körts bort samt att 2 700 kg har återvunnits. Kostnaden för sophanteringen blev 44 034 kr.

Månad	Kostnad	Vikt, gång	Totalt
Årsavgift	13 416 kr		13 416 kr
Elbur	1 000 kr		1 000 kr
Sopkostnad 140 L	0,80 kr/kg	2700	2 160 kr
Sopkostnad 660 L	3,20 kr/kg	8085,5	25 874 kr
Tömning av kärl	5,60 kr/st	283	1 585 kr
Totalt			44 034 kr

Kan notera att det ofta slängs sådant som INTE skall slängas i de stora gröna kärlen. Bland annat flaskor skall slängas i glasinsamlingen och kartonger skall slängas i pappersinsamlingen. Noterar också att många "soppåsar" inte är väl tillslutna. För att få en mera hygienisk miljö i sophuset för alla, se till att era soppåsar är väl tillslutna.

Röjning av cyklar

2015 gjordes en utrensning av cyklar senast. Så 2021 var det dag igen röja bort gamla och övergivna cyklar i cykelhusen. Denna gång valde styrelsen att anlita ett av företag för att hantera utrensning via avisering, utdelning av märkband, påminnelser, borttransport samt magasinering. Notera att det måste gå 6 månader mellan avisering och borttagning enl. lag. Utrensningen utfördes av Rebicycle.se. Kostnaden blev 6 244 kr.

Cykelpump

Under pandemin noterades en ökning av medlemmar som cyklade dagligen eller för att ta sig en sväng i området. För att underlätta för frekventa och då och då cyklister installerade föreningen en automatisk cykelpump vid cykelhuset vid Skeppargänd 3. Kostnaden blev 55 650 kr + installation på 5 473 kr. Pumpen levererades av Cyklos och installerades av PÅ:s elservice.

Laddstationer

Den 17 maj 2021 togs de installerade laddstationerna i drift. Samfälligheten GA:1 (Trollskogen och Trollhöjden) har installerat laddstationer både i garage och på parkeringsdäck. Systemet klarar upp till 22 kWh per laddstation. Antalet installerade laddmöjligheter är idag 32 st var av 8 st är försedda med laddbox för närvarande, ytterligare laddboxar installeras efter behov. Anläggningen av märket Zaptec levererades av Terrawatt Charging Sweden AB och installerades av Skandinavisk El & Automation Kontroll AB. Kostnaden för anläggningen blev 437 137 kr. Samfälligheten beviljades ett investeringsbidrag på 150 000 kr. Nettokostnaden för Trollskogen blev 146 068 kr.

Brandsäkerhet

Styrelsen fick rådet av en medlem att förbättra brandskyddet inom fastigheterna. Åtgärderna som gjordes var installation av brandsläckare i entréer, utanför tvättstugan samt en takmonterad brandsläckare i taket i sophuset. Förbättrade skyltning på samtliga dörrar. Översyn av lysande utrymningsskyltar och rökluckor. Alla dessa åtgärder gjordes av Presto Brandsäkerhet AB. Kostnaden blev 47 559 kr.

Trollskogsbladet

Föreningen har under året inte givit ut något nummer av Trollskogsbladet. Styrelsen inser vikten av att informera medlemmarna regelbundet, styrelsen kommer att förbättrat den löpande informationen via porttavlor som finns i entréerna.

Yttre underhållsfond

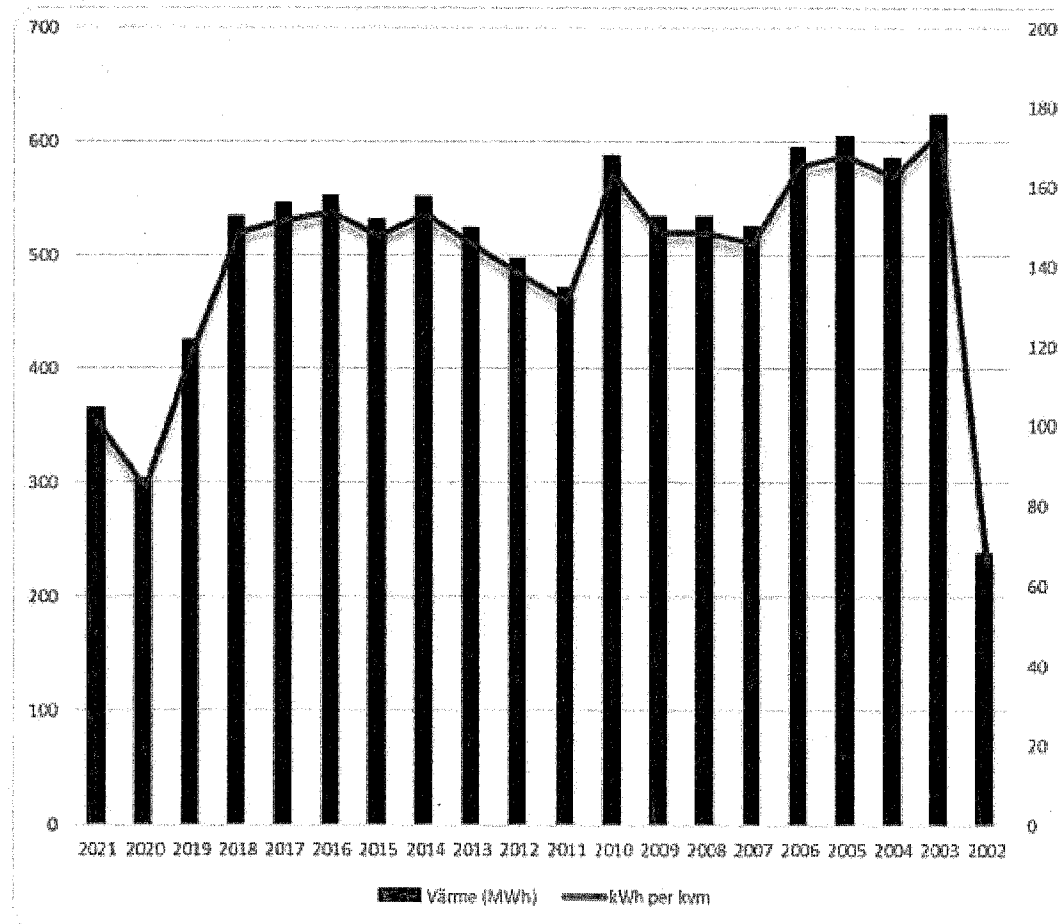
Den totala behållningen i yttre underhållsfonden är 659 753 kr.

Värmeförbrukning 2021 – 2002

Värmeförbrukningen är en av Trollskogens enskilt största kostnad och påverkas givetvis av vädret och ser man på 2021 så ser vi fortsatt effekt av frånluftsåtervinningen, det kalla vädret i början och i slutet av 2021 spelar sin roll på förbrukningen. Anläggningen för återvinning av frånluften har fungerat som planerat och styrs nu via Bastec systemet vilket ger mera kontroll än tidigare. I tabellen nedan ser ni fjärrvärmeförbrukningen över åren. Styrelsens ambition är fortsatt att kostnaderna för uppvärmningen ska bli hållas på den nivå som upp uppnåts med hjälp av energieffektiviseringsprogrammet. Givetvis kommer styrelsen att följa energiförbrukningen vidare framöver.

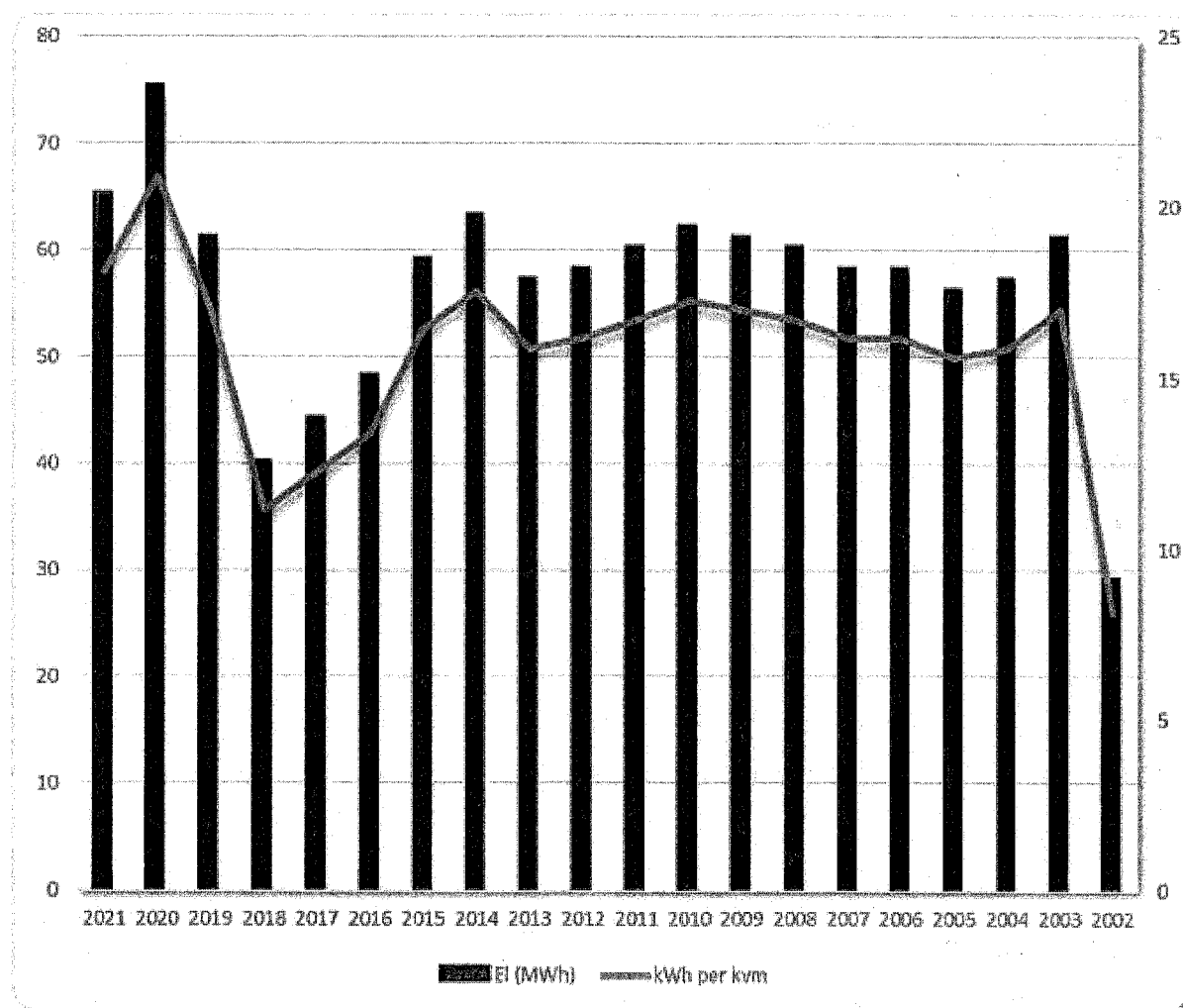
Målet med frånluftsåtervinningen var att minska förbrukningen av fjärrvärme per kvm.

År	Värme (MWh)	kWh per kvm	Kostnad per kvm	I tabellen till vänster ser man att förbrukningen av fjärrvärme har minskat sedan frånluftsanläggningen som togs i drift under hösten 2019. Målsättningen (2018) vid starten av energieffektiviseringen var att sänka förbrukningen av fjärrvärme runt 100 kWh, resultatet 2021 blev strax under 101 kWh/kvm.
2021	362	100,92	86 kr	
2020	303	84,47	79 kr	
2019	424	118,20	105 kr	
2018	533	148,59	125 kr	
2017	544	151,66	122 kr	
2016	551	153,61	127 kr	



Elförbrukning 2021 – 2002

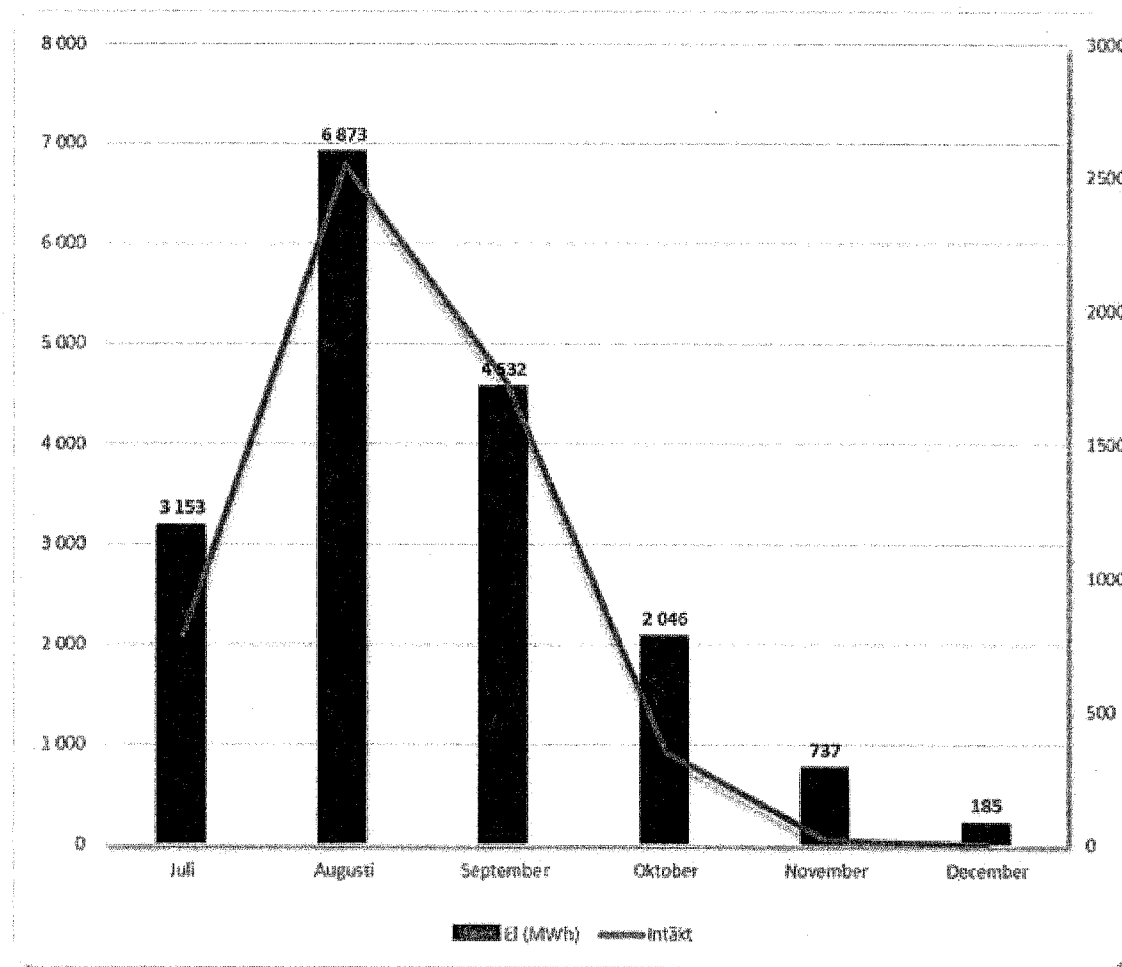
Elförbrukningen i Trollskogen omfattar all el till fastigheterna, belysning inomhus, hissar, ventilation, tvättstuga, etcetera. Elförbrukningen är ganska konstant över åren fram till 2015, som framgår av tabellen nedan. Från 2016 började Trollskogen att effektivisera på lampsidan genom övergång till LED belysning, moderniseringen av hissarna har givit en minskning av förbrukningen. Givetvis har bundet elpris också minskat kostnaderna. 2021–2019 ser vi en ökad användning av el. Förklaringen är att frånluftanläggningen använder el för att återvinningen av frånluften. Givetvis fortsätter styrelsen att söka efter ytterligare sätt som göra att vi använder elen så effektivt som möjligt. Installationen av solcellslösningen som gjordes 2021 kommer över tiden att påverka elförbrukningen.



Elproduktion via solceller 2021

Sedan 22 juli 2021 så producerar Trollskogen delar av elbehovet via solcellerna på fastigheterna. Den el som produceras av solcellerna används i första hand för oss i Trollskogen och våra fastigheter om vi inte förbrukar den "internt" så skickas elen vidare till SEOM:s elnät för försäljning. 2021 producerades 17 525 kWh och genererade 11 350 kr i intäkt till Trollskogen.

Diagrammet nedan visar första halvårets produktion av el från solcellerna. Blå kurvan visar de intäkter som föreningen fått via försäljningen till SEOM.



Elförbrukning via IMD (individuell mätning och debitering) 2021

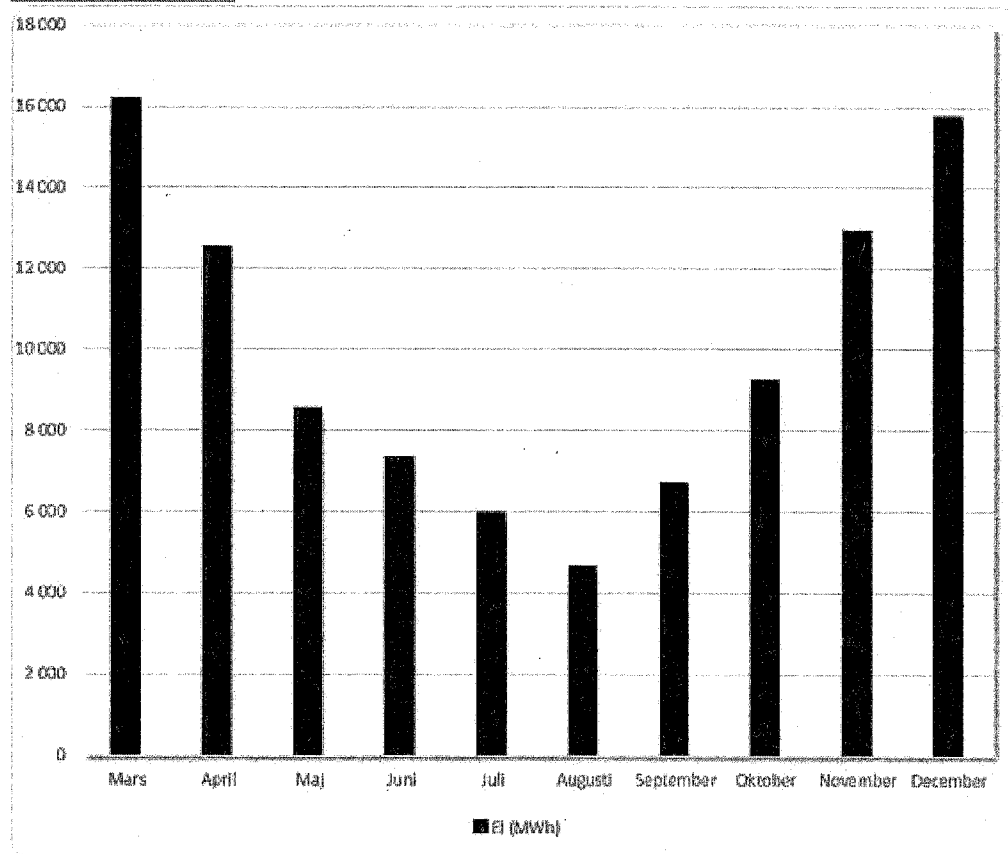
Tidigare tecknade varje medlem och betalade sitt abonnemang för respektive lägenhet, detta är nu ersatt med IMD som införs i mars 2021 vilket gör att medlemmarna har ett abonnemang med föreningen för lägenhets el. Debitering av el sker via normala avgiftsaviseringen. Diagrammet nedan visar den totala förbrukningen av el till lägenheterna via IMD.

Att notera är elkostnaderna mot slutet av 2021 blev rekordhöga som vi alla kunnat läsa i media. Naturligtvis fick detta en påverkan på elpriset som föreningen betalat för december 2021. Priset för december blev 50 890 kr för 15 670 kWh (3,25 kr/kWh).

Totalt förbrukades 99 500 kWh via IMD, snittpriset för hela 2021 blev 1,77 på kWh.

Tabellen visar snittpriset för el.

2021	IMD pris kWh
Januari	0,00 kr
Februari	0,00 kr
Mars	1,37 kr
April	1,14 kr
Maj	1,36 kr
Juni	1,32 kr
Juli	1,53 kr
Augusti	1,37 kr
September	1,61 kr
Oktober	1,61 kr
November	2,07 kr
December	3,28 kr

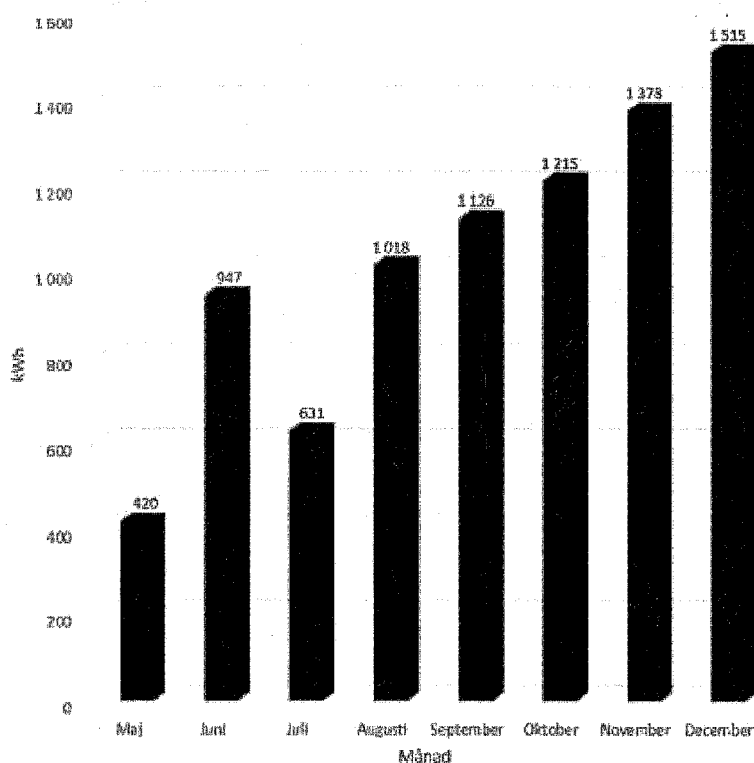
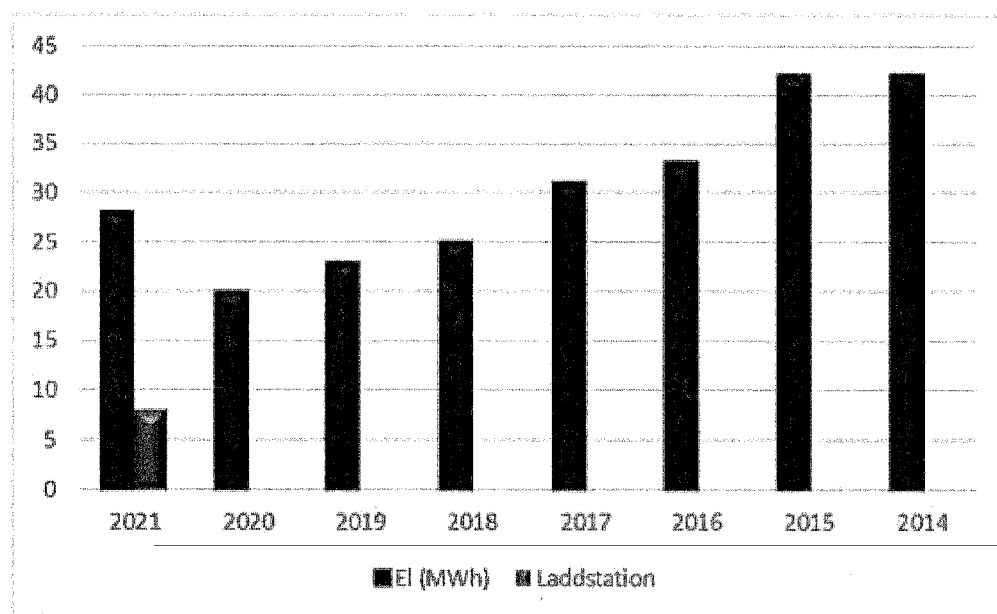


Föreningens pris till medlemmarna under 2021 har varit 1,63 kr/kWh. Detta då föreningen bundit sig till detta pris vid starten för IMD.

SEOM erbjuder förnärvarande inte fastpris för kollektivmätning, givetvis kommer föreningen att fortsätta att efterfråga den möjligheten.

GA:1 Elförbrukning 2021 – 2013

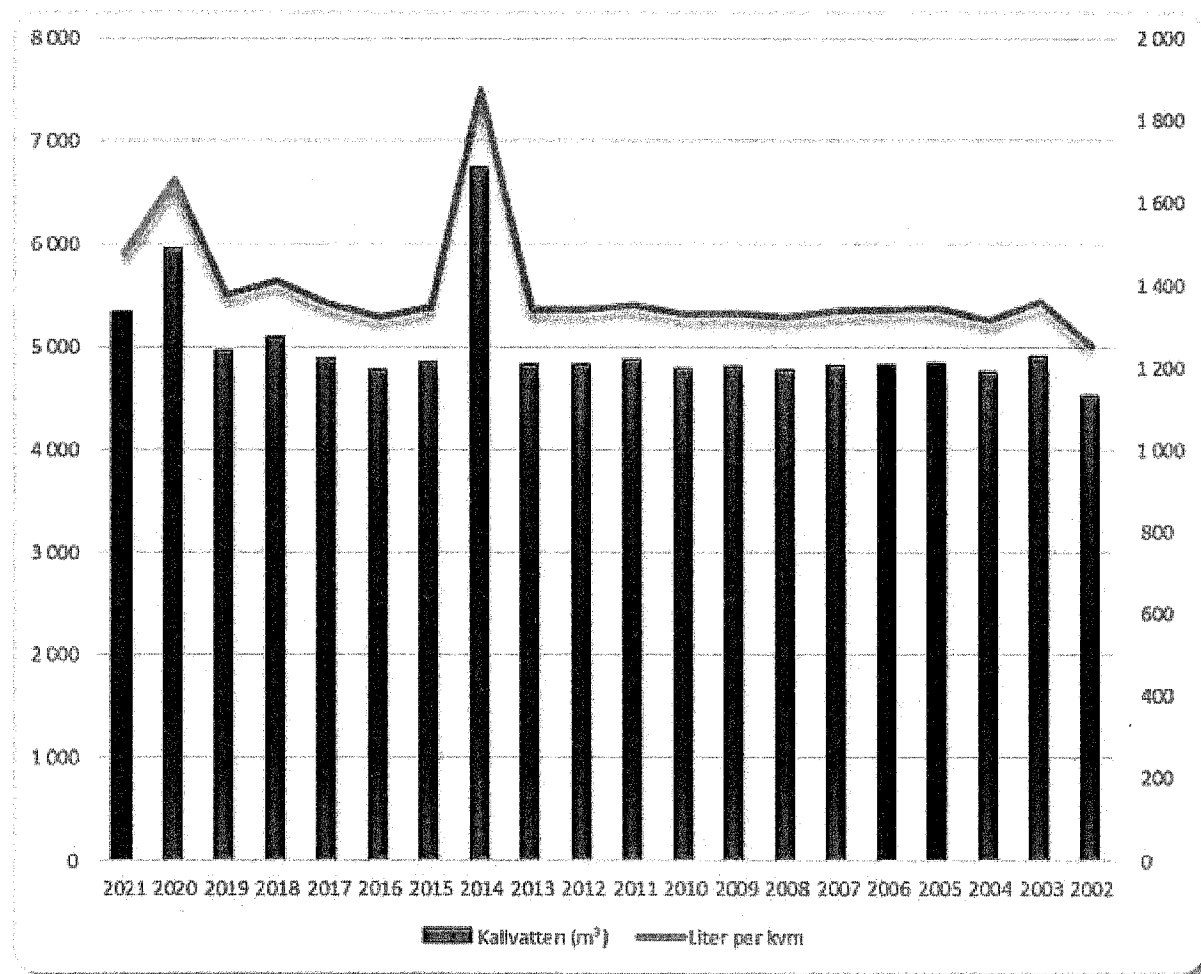
Elförbrukningen i GA:1 (Trollskogens del är 50 %) omfattar all el till garage, motorvärmare, laddstationer, belysning inom- och utomhus. Elförbrukningen är ganska konstant över åren, som framgår av tabellen nedan. Givetvis har bundet elpris också minskat kostnaderna. Från 2021 ses en ökad användning av el. Laddstationerna kommer att öka förbrukningen av el. Denna förbrukning kommer att debiteras respektive medlem efter den förbrukning som registreras. Nedersta diagrammet visar månads förbrukningen för laddstationerna 2021.



Vattenförbrukning 2021 – 2002

Vattenförbrukningen har varit hög under 2020 och 2021. Ett antagande är att Corona pandemin har ändrat våra levnadsvanor på så sätt att, vi fortfarande jobbar mera hemma, vi äter mera hemma, tillbringar mera hemma än innan pandemin detta har gjort att konsumtionen av vatten ökat och med detta kostnaden. Finns säkert många andra förklaringar till att vattenförbrukningen ökar, vattning av gräsmattor, fyllandet av badbassänger för barn och annat som använder mycket vatten, men givetvis också rinnande toaletter, kranar som står och rinner osv. Styrelsen vill uppmana alla medlemmar att göra sitt bästa för att minska onödig vattenanvändning.

Sedan 2014 genomför föreningen mätaravläsning med regelbundenhet för att om möjligt undvika retroaktiva kostnader framöver, detta i väntan på att Sollentuna energi installerar utrustning för fjärravläsning av den verkliga förbrukning av vatten.



Energieffektivisering 2018 - 2022

Styrelsen i Trollskogen har löpande följt energiförbrukningen och beräknat nyckeltal (2017 – 151 kWh/kvm/år) över åren, som redovisats i årsredovisningen. Styrelsen har tagit fram ett program 2018 – 2022 för att minska energiförbrukningen och därmed sänka kostnaderna.

Målbilden är att värmeförbrukningen ska vara runt 100 kWh/kvm/år

Under åren 2018 - 2021 genomfördes ett antal åtgärder för att få bättre kontroll och möjligheter att effektivisera energiförbrukningen:

Åtgärd 1 - Energiavtal med HSB

Trollskogen tecknade ett avtal med HSB Energi /HSB Värmland). Avtalet innebär i korthet att HSB kommer att hjälpa föreningen att sänka totalkostnaden för värme, el och vatten. Arbetet kommer pågå fortlöpande under fem år. Under dessa år kommer HSB att presentera förslag till åtgärder i syftet att sänka energikostnaderna och få ett jämnare och rätt fördelat inomhusklimat som resultat. Det finns inga förpliktelser i avtalet att Trollskogen behöver genomföra förslagen som HSB presenterar. Det är upp till föreningen att anta eller förkasta förslagen.

Givetvis kan det under perioder då arbete med att optimera våra fastigheter uppstå problem. Beroende på vilka åtgärder som utförs kan obalans med värmen och/eller varmvattnet i fastigheten förekomma.

Åtgärd 2 - Modernisering av undercentralen

Under december 2018 moderniserades styrsystemet för värme och varmvatten. Det system som ersattes var rent tekniskt 20 år gammalt och saknade möjligheter till behovsstyrning av fastigheternas energi, för få brytpunkter på värmekurvan, inga möjligheter till uppkoppling för att hantera larm och få fram driftstatistik löpande för att styra värme och varmvatten.

Åtgärd 3 - Montering av innegivare

Montering av innegivare är nu genomförda och det kommer att ge oss bättre möjligheter att styra flödena i samtliga lägenheter genom att innegivare ger snabbare och löpande information om hur temperaturen i varje lägenhet rör sig över tiden. Detta gör att man mycket troligt når ytterligare energibesparingar och optimeringsmässigt styr värmen bättre, men framförallt blir det ett oerhört starkt verktyg för att kunna identifiera var i fastigheterna brister finns och vad man ska göra åt dem.

Dessutom har föreningen full möjlighet att se både Bastec och innegivare online!

Stora besparingar att göra

Ur ett energiperspektiv anser vi det högt prioriterat att modernisera/byta ut vårt befintliga styrsystem, bedömningen är att det finns en besparingspotential till omkring 55 000 – 90 000 kr per år.

Spannet är stort eftersom många saker påverkar: som ex. hög energianvändning, obalans i värmesystemet och krav/önskemål från boende. Genom ett uppkopplat system får vi betydligt bättre synlighet och kontroll av hur anläggningen uppträder och arbetar, genom att visualisera saker som hög innetemperatur, ev. obalans i värmesystemet kan larm och information skickas för vidare undersökning. Genom en larmfunktion kan onormala händelser fångas tidigare och åtgärdas snabbare. Då prismodellen för fjärrvärme bland annat bygger på effekttoppar och förbrukning är det viktigt att hantera effekttoppar i fjärrvärmen för att undvika onödiga kostnadsökningar. Målsättningen är att skapa ett jämnare och behagligare inomhusklimat.

Bättre styrning av värmen

För att kunna styra flödena i fastigheterna har samtliga lägenheter utrustats med innegivare för att snabbare och löpande se hur temperaturen i varje lägenhet rör sig över tiden. Detta gör att man mycket troligt når ytterligare energibesparingar och optimeringsmässigt styr värmen bättre, men framför allt blir det ett oerhört starkt verktyg för att kunna identifiera var i fastigheterna brister finns och vad man ska göra åt dem.

Bättre medvetenhet

Den nya styrsystem av modell Bastec, som används av många andra fastigheter. Väldigt användarvänligt, bra loggfunktioner, driftsäkert och mycket hög kvalitet och support är delar som vi värderar högt med Bastec. Gällande Ecoguard finns idag ca 6000 mätpunkter i databasen och med hjälp av analysverktyget ser vi 3D vyerna av fastigheten, får anses som marknadens bästa verktyg för att optimera fastighetens värmesystem.

En annan viktig parameter är att Bastec är ett öppet system som man kan bygga ut i framtiden, exempelvis kan man lägga in styrning av fläktar, portlås, framtida värmepumpar mm i samma system. Dessutom har föreningen full möjlighet att se både Bastec och innegivare online!

Åtgärd 4 - Frånluftsåtervinning

Föreningen har installerat ett system av typ Mitsubishi Ecodan, systemet är uppdelat så att på varje hustak placeras den nya värmepumpen och filterlådan ovanpå den befintliga frånluftsfläkten för att utvinna värme från frånluften och utomhusluften.

Från värmepumpen dras färdigisolerade köldmedierör via taket och på Skeppargränd 3 dras rören via trapphus och Skeppargränd 5 samt 14 genom stuprör på fasaden till respektive undercentral. Varje hus har också försetts med "kanaler" för dragning av elledningar från solceller till elcentral om föreningen beslutar att genomföra detta.

I varje undercentral (3 st) placeras Hydroboxarna och ansluts till befintligt fjärrvärmesystem - uppvärmningssystem VS1. Hydroboxarna innehåller värmeväxlare, cirkulationspump och en regulator för intern styrning av tillhörande värmepump.

Hydroboxen har också en display för övervakning och inställning av regleringsfunktioner, kan också via ett interface kopplas till föreningens befintliga styrsystem för värme/varmvatten.

Ett antal temperaturgivare har placerats i samråd med HSB Värmland vid olika positioner och uppkopplas till Hydrobox regulatorn.

Nya rör och armaturer kopplades in mellan befintligt värmesystem och Hydroboxarna har kopplats in och isoleras.

För varje UC utförs anslutningar på befintliga fjärrvärmeledningsrör för anslutning av nytt värmeåtervinningssystem på lämpliga punkter för att få bästa värmeåtervinningseffekt.

Givetvis har systemet provtryckts innan igångkörning och kommer att injusteras med det ombyggda befintliga värmesystem. Installationen är också anmäld till Sollentuna kommun då anläggningen har kylmedium som bärare mellan taket värmeväxlaren och hydroboxen.

Anläggningen togs i erfarenhetsdrift i mitten på oktober 2019 och kommer att köras fram t.o.m. december 2021.

Kort beskrivning

Genom att installera frånluftsanläggning (FÅ) som återvinner värmen ur frånluften från lägenheterna. Innebär att föreningen kommer att använda mindre fjärrvärme och sänka sin energiprestanda och därmed kostnaderna.

Effekter av åtgärden

Den energi som finns i den varma frånluften kan lätt tas till vara och återvinnas för att hjälpa till att sänka våra kostnader för fjärrvärmen. Därför har föreningen installerat en FÅ för att sänka kostnaderna för fjärrvärme, då värme är en stor kostnad. Tittar vi på föreningens totala behov av fjärrvärme/varmvatten är ca 532 MWh per år i genomsnitt, över åren 2009 - 2018. FÅ kommer att innebära en besparing på ca. 44 % eller ca 282 MWh. Driften av värmeväxlarna som är hjärtat i anläggningen medför ökade elkostnader, trots detta ser vi en nettobesparing för Trollskogen. Notera sänkningen av uppvärmningskostnaden per kvm från ca. 145 kWh till under 100 kWh.

Naturskyddsföreningen beviljade bidrag från energieffektiviseringsfonden

Projektet "Frånluftsåtervinning av föreningens frånluft" genomfördes inom ramen för energieffektiviseringsfonden knuten till Bra Miljöval. Naturskyddsföreningen beviljade således ett bidrag på 300 000 kr ur energieffektiviseringsfonden till projektet.

Åtgärd 5 - Injustering av ventilationsflöden efter frånluftsåtervinning (OVK)

Med hjälp av Ventilationsteknik AB, Nyköping genomfördes Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) under vecka 43 - 2019 för att rensa ventilationskanalerna och justera luftflöden efter installationen av frånluftsåtervinningen.

Åtgärd 6 - Balansering av det vattenburna värmesystemet

Under hösten 2021 genomfördes injusteringen och balanseringen av värmesystemet i fastigheten. Genom detta får vi ett jämnare inomhusklimat och varje lägenhet får samma möjligheter att reglera sin temperatur.

Trollskogens värmesystem är ett sk. tvårörssystem som är ett parallellkopplat system där samtliga radiatorer får samma framledningstemperatur och det finns ett separat rör för returvattnet.

I den upphandlingen som gjordes efterfrågade vi erfarenhet och teoretisk kunskap att göra rätt beräkningar för att genomföra injusteringen korrekt och ev. andra justeringar som behövs för bästa balans. Styrelsen valde att anlita Energisparkonsult AB för genomförandet.

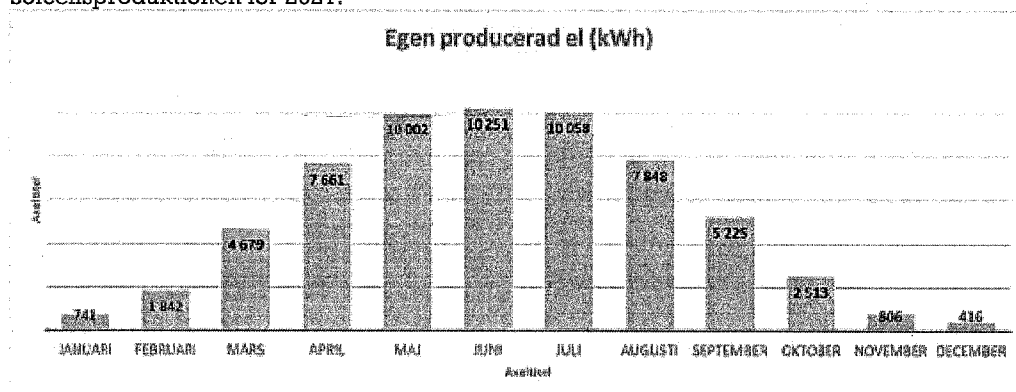
Åtgärd 7 - Installation av system för solceller

Juli 2021 togs föreningens system för solceller i drift. Solceller är monterade alla 3 fastigheterna arbetet utfördes av SolarWork. Trollskogen beviljades ett investeringsbidrag på 55 104 kr, detta då förutsättningarna för bidraget under behandlingstiden ändrades.

Solcellsanläggningen kommer att ge en miljövänlig, lönsam och enkel elproduktion för Trollskogen. Anläggningen omfattar alla tre hus, med totalt 184 st 370W paneler, 68,1 kWp

Hus på nr 14	Antal	Hus på nr 5	Antal	Hus på nr 3	Antal
Syd-syd-öst	65	Syd-syd-öst	65	Syd-syd-öst	54
Antal solpaneler (st)	65	Antal solpaneler (st)	65	Antal solpaneler (st)	54
Total effekt (kWp)	24,05	Total effekt (kWp)	24,05	Total effekt (kWp)	19,98

Beräkning av Trollskogens egen elproduktion över året som kan jämföras med siffrorna ovan för solcellsproduktionen för 2021.



Korta fakta om solcellsanläggningen

Leverantör	Solar work
Solcellsanläggning	
Paneltyp:	370W
Effekt	370
Storlek på system (kW):	68 080
Antal paneler:	184
Växelriktare:	Huawei
Antal växelriktare:	3
Leverantör solceller	LONGI Solar
Montagesystem	ClickFit Evo
B Kostnad / panel	3 743 kr
B Kostnad / W	10,12 kr
N Kostnad / panel	2 995 kr
N Kostnad / W	8,09 kr

Kostnaden för solcellsanläggningen

Solceller	551 040 kr
Moms	137 760 kr
Totalt	688 800 kr
Investeringsbidrag (10 %)	-55 104 kr
Totalt	633 696 kr

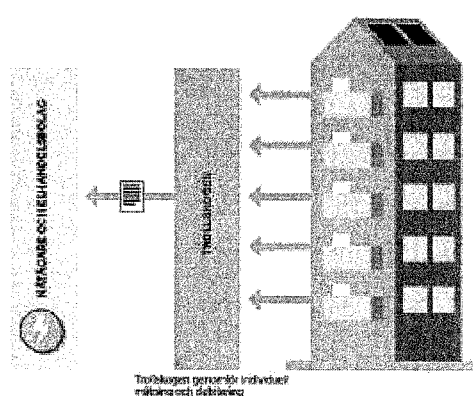
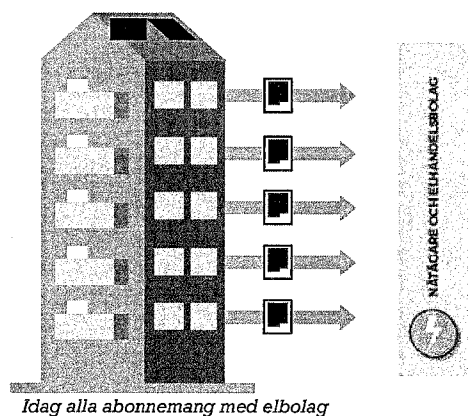
Observera: Vid ansökan 2020 gällde 20%, i.o.m. att systemet förändras från 2021 då bidraget blir 10% av investeringen.

Kostnaden för införandet av Solceller blev 633 696 kr efter investeringsbidrag och arbetet gjordes av SolarWork. Bygglov beviljades av Sollentuna Kommun, kostnaden för detta blev 12 531 kr.

Åtgärd 8 - Övergång till IMD (individuell mätning och debitering)

Innan införandet av gemensamhetsmätning hade varje medlem ett avtal med både elhandlare/elnätsbolag. När man pratar om IMD menas individuell mätning och debitering även kallad gemensamhetsel där avtal med elhandlare/elnätsbolag hanteras av föreningen. Med IMD betalar enskilda lägenheter för sin faktiska energikonsumtion men slipper betala dyra nätavgifter för varje lägenhet. Fastighetens elsystem görs om så det endast behövs några få abonnemang.

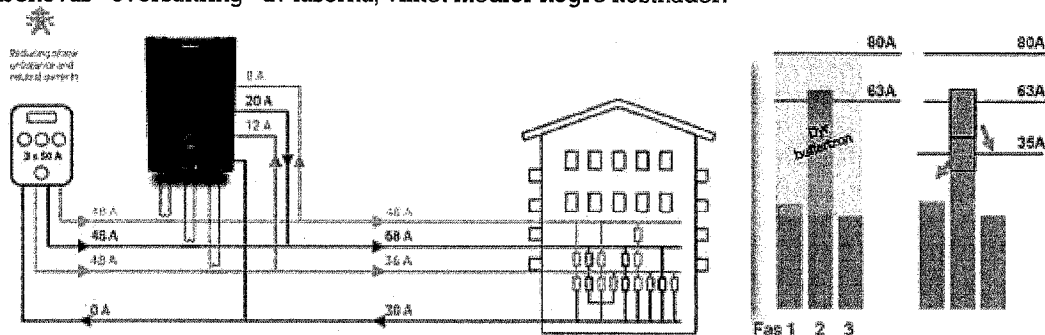
Varje lägenhet har fortfarande sin egen mätare som läses av via samma system som inomhusgivarena för inomhus temperaturen och får sin elkostnad på sin månadsavi. Detta innebär att medlemmarna slipper sina fasta kostnader för abonnemang och elhandel.



Med IMD har Trollskogen abonnemanget med elbolag. Medlemmarna blir debiterade sin förbrukning av den vanliga avgiftsavseringen (i efterskott)

Åtgärd 9 - Effekttutjämning för att bättre utnyttja elmatningen

Vid införandet av IMD behöver de inkommande faserna att hanteras mera balanserat bättre sätt. Kort kan detta beskrivas, en teknik som fördelar elbehovet över alla 3 inkommande faser (3-fasanslutning) så vi kan undvika överdimensionerad huvudsäkring. Utan effekttutjämning kan det behövas "översäkring" av faserna, vilket medför högre kostnader.



Effekttutjämningen infördes i samband med övergången till IMD 2021.

Kostnaden för övergången till IMD inkl. effekttutjämning och nya elmätare blev 431 250 kr och arbetet utfördes av HSB Värmland.

Gemensam övervakning för energisystemet.

Trollskogen har 2021 en sammanhållen övervakning av värmesystemets alla komponenter Så som pumpar, ventiler, värmepumpar, solceller och annat. Genom den gemensamövervakning fås möjligheten att arbeta proaktivt och låta övervakningssystemet (BasTec) hantera helheten. Kostnaden för fastighetsnätet mellan våra fastigheter blev 90 481 kr installationen gjordes av PA:s Elservice.

Information i portarna till medlemmarna.

Trollskogen gick 2021 över till digitala tavlorna i portarna för att hålla informationen mera aktuell och mera tillgänglig. Det gör att vi slipper "lappar" tas fram och skickas till tryckeriet som sedan ska hämtas och delas ut till medlemmarna. Givetvis kommer tryck information fortfarande behöva finnas för t.ex. stämmohandlingar, kodbyten, A till Ö. Mycket av den information som delats ut fram till nu, kan nu presenteras direkt till skärmarna i portarna. Annan information som boende i respektive port, avgångstider för bussar och pendeltåg, solcellsproduktion och annat. Kostnaden för de digitala tavlorna blev 115 063 kr inkl. montering och driftsättning gjordes av Picler AB. Daglig skötsel av informationen hanteras av föreningen.

Trollskogens mervärden

Trollskogens miljöinsatser

- Egen elproduktion med hjälp av solceller på taken.
- Individuell mätning och debitering av el.
- Bra Miljöval på el till fastigheten och lägenheter.
- Återvinning av frånluften från fastigheterna.
- Fjärrvärme för uppvärmning och varmvatten.
- Rengjort och injusterat värmesystem för optimalt utnyttjande.
- Laddstationer för elbilar och laddhybrider.
- Digitala informationstavlor för att minska pappersbehovet.
- Förbättrad sorteringsinformation för bättre sortering av sopor

Hjärtsäkrare zon med Hjärtstartare

Hjärtstopp innebär att den drabbade plötsligt kollapsar. Hjärtat stannar helt utan förvarning. Genom att handla snabbt, ge hjärt-lungräddning och ha hjärtstartare till hands kan du rädda liv. Hjärtstartare är placerad utanför tvättstugan på Skeppargränd 3, detta för att hjälpa till att skapa en hjärtsäkrare zon för medlemmarna i Trollskogen.

Hjärtstartaren finns en trappa ned vid bokningstavlan utanför tvättstugan på Skeppargränd 3. Samtliga medlemmar kan komma åt hjärtstartare genom att använda sin "HN-nyckel", hushållnyckel för att komma in i Skeppargränd 3.

Bostadsrättstillägget

Från 2012 har bostadsrättstillägget varit inkluderat i fastighetsförsäkringen. Detta gör att medlemmarna i Brf. Trollskogen INTE behöver teckna detta tillägg i sin hemförsäkring. Detta innebär en besparing på ca. 20–30 kr/månad.

Tele2 gruppavtal

Föreningen uppdaterade under 2017 sitt gruppavtal med Tele2 (Com Hem) till ett modernt avtal som ger tillgång till moderna tjänster för Digital TV, Bredband och Telefoni. I det avtalet får medlemmarna utan direkt kostnad tillgång till tjänsterna.

- Silver Tivo TV
- 100 MB Bredband
- Bas Telefoni
- Säker Surf

För varje hushåll innebär detta en besparing på över 700 kr/månad om alla tjänster används.

IMD (individuell mätning och debitering)

Tack vare IMD (individuell mätning och debitering) så minskar medlemmarnas elkostnad med ca. 100 kr/månad. Medlemmarna har ett fastpris på 1,63 kr/kWh (31/12 2021) för sin el.

Laddstationer för elbilar och laddhybrider

Sedan maj 2021 erbjuder Trollskogen garage- och parkeringsplatser för elbilar och laddhybrider. Platserna har laddstationer som klarar upp till 22 kWh.

Nyckeltal för Trollskogen 2020-2002

År	Årsavgift per kvm	Ränta per kvm	Lån per kvm	Underhålls fond per kvm	Soliditet	Balanserat Resultat per kvm	Årets Resultat per kvm	Fastighets skatt
2021	812 kr	83 kr	7 970 kr	TBA	TBA	TBA	TBA	70 207 kr
2020	837 kr	85 kr	7 719 kr	86 kr	56,75%	904 kr	113 kr	66 997 kr
2019	863 kr	85 kr	7 914 kr	163 kr	55,80%	1 001 kr	- 177 kr	65 191 kr
2018	863 kr	103 kr	7 768 kr	345 kr	57,0%	927 kr	- 128 kr	62 501 kr
2017	863 kr	130 kr	7 907 kr	287 kr	56,6%	934 kr	66 kr	61 555 kr
2016	863 kr	216 kr	8 047 kr	120 kr	56,1%	1 093 kr	208 kr	59 674 kr
2015	838 kr	233 kr	8 047 kr	47 kr	55,0%	885 kr	78 kr	58 319 kr
2014	838 kr	271 kr	8 297 kr	25 kr	54,6%	880 kr	- 25 kr	57 201 kr
2013	814 kr	286 kr	8 411 kr	296 kr	54,4%	927 kr	- 270 kr	49 360 kr
2012	814 kr	248 kr	8 558 kr	310 kr	54,5%	911 kr	70 kr	72 905 kr
2011	835 kr	272 kr	8 728 kr	341 kr	53,8%	816 kr	54 kr	40 672 kr
2010	856 kr	272 kr	8 971 kr	311 kr	52,8%	762 kr	127 kr	54 346 kr
2009	856 kr	328 kr	9 102 kr	281 kr	52,3%	665 kr	146 kr	57 918 kr
2008	840 kr	355 kr	9 409 kr	250 kr	51,1%	549 kr	139 kr	24 512 kr
2007	815 kr	359 kr	9 524 kr	222 kr	50,5%	439 kr	152 kr	26 000 kr
2006	776 kr	428 kr	9 630 kr	191 kr	49,9%	317 kr	159 kr	5 460 kr
2005	761 kr	449 kr	10 006 kr	161 kr	48,5%	188 kr	127 kr	5 460 kr
2004	746 kr	519 kr	10 096 kr	136 kr	47,4%	86 kr	75 kr	5 460 kr
2003	732 kr	562 kr	10 179 kr	95 kr	47,5%	52 kr	65 kr	8 110 kr
2002	718 kr	591 kr	10 309 kr	25 kr	47,2%	57 kr	82 kr	8 425 kr

97

Nyckeltal för Trollskogen 2020–2002

År	Skatt per kvm	El kWh per kvm	Elkostnad per kvm	Liter vatten per kvm	Vatten kostnad per kvm	Värme MWh per kvm	Värme kostnad per kvm	Avskrivning per kvm
2021	20 kr	18,12	23 kr	1 478	38 kr	100,92	86 kr	145 kr
2020	19 kr	20,91	25 kr	1 655	40 kr	84,47	79 kr	145 kr
2019	18 kr	17,01	21 kr	1 378	33 kr	118,20	105 kr	145 kr
2018	19 kr	11,15	15 kr	1 361	30 kr	148,59	125 kr	145 kr
2017	17 kr	12,27	15 kr	1 335	28 kr	151,66	122 kr	145 kr
2016	17 kr	13,38	17 kr	1 324	25 kr	153,61	127 kr	145 kr
2015	16 kr	16,45	22 kr	1 347	25 kr	147,76	120 kr	145 kr
2014	16 kr	17,56	22 kr	1 874	33 kr	153,33	127 kr	145 kr
2013	14 kr	15,89	25 kr	1 341	26 kr	145,80	122 kr	102 kr
2012	20 kr	16,17	24 kr	1 341	25 kr	138,28	114 kr	93 kr
2011	11 kr	16,73	21 kr	1 352	24 kr	131,03	106 kr	69 kr
2010	15 kr	17,28	26 kr	1 329	24 kr	163,37	122 kr	94 kr
2009	16 kr	17,01	23 kr	1 333	24 kr	148,59	108 kr	92 kr
2008	7 kr	16,73	21 kr	1 323	18 kr	148,59	104 kr	90 kr
2007	7 kr	16,17	21 kr	1 338	21 kr	146,08	102 kr	88 kr
2006	2 kr	16,17	18 kr	1 340	23 kr	165,32	98 kr	85 kr
2005	2 kr	15,61	16 kr	1 344	21 kr	167,83	97 kr	83 kr
2004	2 kr	15,89	16 kr	1 317	21 kr	162,81	93 kr	81 kr
2003	2 kr	17,01	14 kr	1 361	23 kr	173,68	90 kr	77 kr
2002	2 kr	8,08	12 kr	1 255	19 kr	66,07	88 kr	54 kr

Linjära avskrivningar gäller för bostadsrättsföreningar

Kort bakgrundsbeskrivning kring avskrivningar, Fr.o.m. årsredovisningen för 2014 gäller linjär avskrivning för alla bostadsrättsföreningar i Sverige. En följd av de nya reglerna är att bostadsrättsföreningar som tidigare använt progressiv avskrivning nu kan få ett redovisningsmässigt underskott på grund av ökade avskrivningar.

För Trollskogen har detta inneburit ett antal saker.

- Trollskogens avskrivningsplan har förändrats till en rak avskrivning på 120 år, mot tidigare en progressiv avskrivningsplan på 75 år med restvärde. Ingångsvärdet är 55 805 762 kr som är det återstående värdet efter 2013 fördelat på 107 år.
- Förändringen innebär att avskrivningen kommer att bli lika stor år efter år. Fr.o.m. 2014 är den årliga avskrivningen, 521 549 kr per år. (373 224 kr tidigare belopp för 2014)
- Kopplat till avskrivningsplanen finns ett regelverk. För Trollskogen har styrelsen valt att använda sig av regelverk K2.
- Yngre föreningar, utan behov av större underhåll/investeringsåtgärder, rekommenderas att använda K2 eftersom det är avskrivningsmässigt mera fördelaktigt än K3 som rekommenderas för äldre föreningar, byggda på 80-talet eller tidigare.
- När Trollskogen blir mera mogen(äldre) kan man byta till regelverk K3 som ger möjligheter att aktivera tillkommande utgifter för större åtgärder under kommande år. Identifiering av lämpliga komponenter för komponentavskrivningar behöver då göras och bokförda värden på byggnader fördelas på aktuella komponenter. Dessa möjligheter är mycket begränsade i K2.
 - **Nya** i tabellen är fastigheter byggda efter 2000
 - **Medel** i tabellen är fastigheter byggda mellan 1999-1980
 - **Äldre** i tabellen är fastigheter byggda före 1979

Komponenter	År	Nya	Medel	Äldre
Stomme, Grund och stomkompletteringar	120 år	49 %	74 %	100 %
Stammar	50 år	6 %	3 %	
Periodiskt underhåll - fasader, tak, fönster och installationer som el, hiss, med mera	40 år	29 %	15 %	
Inre underhåll - Bostadsrättsinnehavarens ansvar	120 år	10 %	5 %	
Övrigt	25 år	6 %	3 %	

- I avskrivningsbelopp 2014 är skillnaden mellan K2 och K3 är mycket stor mellan K2 och K3 för Trollskogen.
 - K2 - 521 549 kr för 2014 och K3 - 997 605 kr för 2014

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Till årsstämman förfogande står följande medel

Tidigare års balanserade resultat	3 243 259
Årets resultat	-1 408 130
	1 835 129

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	1 835 129
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	659 753
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-376 000
Balanserat resultat efter disposition	2 118 882

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	659 753
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-283 753
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	376 000

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter	2	3 270 389	3 212 370
Nettoomsättning			
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 680 292	-1 850 316
Övriga externa kostnader		-13 198	-36 659
Personalkostnader	4	-152 492	-88 512
Avskrivningar	5	-534 458	-521 549
Summa rörelsekostnader		-4 380 440	-2 497 036
Rörelseresultat		-1 110 051	715 334
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 282	1 343
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-299 361	-310 017
Summa finansiella poster		-298 079	-308 674
Årets resultat		-1 408 130	406 660

90

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	52 265 887	52 154 917
Mark		10 507 000	10 507 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	215 250
		<u>62 772 887</u>	<u>62 877 167</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>62 772 887</u>	<u>62 877 167</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		71 533	-
Avräkningskonto HSB		1 107 707	1 197 137
Övriga fordringar	10	30 307	88 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	98 477	88 709
		<u>1 308 024</u>	<u>1 374 096</u>
Kassa och bank	12	798 056	985 763
Summa omsättningstillgångar		<u>2 106 080</u>	<u>2 359 859</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>64 878 967</u>	<u>65 237 026</u>

90

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 118 000	33 118 000
Fond för yttre underhåll		659 753	306 912
		<u>33 777 753</u>	<u>33 424 912</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 243 259	3 189 440
Årets resultat		-1 408 130	406 660
		<u>1 835 129</u>	<u>3 596 100</u>
Summa eget kapital		<u>35 612 882</u>	<u>37 021 012</u>
Lång- och kortfristiga skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	9 199 990	16 887 910
		<u>9 199 990</u>	<u>16 887 910</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		19 387 910	10 799 990
Leverantörsskulder		238 385	95 590
Övriga skulder	14	-	52 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	439 800	379 583
Kortfristiga skulder		<u>20 066 095</u>	<u>11 328 104</u>
Summa lång- och kortfristiga skulder		<u>29 266 085</u>	<u>28 216 014</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>64 878 967</u>	<u>65 237 026</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 408 130	406 660
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	534 458	521 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-873 672	928 209
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-23 399	-32 527
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	150 111	-114 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-746 960	781 224
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-430 177	-215 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-430 177	-215 250
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 300 000	-
Amortering av långfristiga skulder	-1 400 000	-699 998
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	900 000	-699 998
Årets kassaflöde	-277 137	-134 024
Likvida medel vid årets början	2 182 900	2 316 924
Likvida medel vid årets slut	1 905 763	2 182 900
Likvida medel		
	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	1 107 707	1 197 137
Kassa och bank	798 056	985 763
	1 905 763	2 182 900

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	%	Ar
Byggnader	Linjär	0,88	2120
Solcell anläggning	Linjär	4	2046

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 18 688 tkr till omförhandling under 2022. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas/omsättas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 1 333 247 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 913 204	3 003 288
Hysesintäkter lokaler	24 480	24 480
Hysesintäkter garage och p-platser	170 763	158 437
Intäkter el	66 401	-
Övriga intäkter	95 541	26 165
	3 270 389	3 212 370

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	246 671	231 903
Löpande underhåll	294 054	206 700
Planerat underhåll	1 575 105	124 759
El	264 320	106 246
Uppvärmning	303 299	283 368
Vatten	142 080	145 470
Sophämtning	55 203	57 589
Fastighetsförsäkring	46 143	40 334
Städning	102 576	102 576
Förvaltningskostnader	149 311	135 965
Extern revision	21 200	18 500
Kabel-TV	173 655	171 689
Fastighetsskatt	68 287	66 997
Brandskydd	42 503	-
Vinterskötsel	71 907	44 030
Övrig drift	123 978	114 190
	3 680 292	1 850 316

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	130 000	80 000
Övriga arvoden och ersättningar	5 000	5 000
Social kostnader	17 492	3 512
	152 492	88 512

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	534 458	521 549
	534 458	521 549

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 282	1 304
Övriga ränteintäkter	-	39
	1 282	1 343

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	297 811	308 467
Övriga räntekostnader	1 550	1 550
	299 361	310 017

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	59 540 000	59 540 000
-Årets anskaffningar	645 427	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	60 185 427	59 540 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 385 083	-6 863 534
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-534 457	-521 549
	-7 919 540	-7 385 083

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader **52 265 887** **52 154 917**

Taxeringsvärde

Byggnader - bostäder	41 000 000	41 000 000
Byggnader - lokaler	797 000	797 000
	41 797 000	41 797 000

Mark - bostäder	12 400 000	12 400 000
Mark - lokaler	176 000	176 000
	12 576 000	12 576 000

Summa taxeringsvärde **54 373 000** **54 373 000**

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	215 250	-
Årets anskaffningar	430 177	215 250
Aktivering Solcell anläggning	-645 427	-
Redovisat värde vid årets slut	-	215 250

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	29 261	16 062
Skattefordringar	1 046	2 336
Övriga kortfristiga fordringar, vidarefakturerering GA garage	-	69 852
	30 307	88 250

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	42 569	42 566
Fastighetsförsäkring	47 989	46 143
Övrigt	7 919	-
	98 477	88 709

90.

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	798 056	985 763
	798 056	985 763

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	18706	1,03	2022-06-01	4 592 079	4 667 079
Stadshypotek	18707	1,03	2022-06-01	4 592 080	4 667 080
Stadshypotek	114541	1,15	2022-09-01	3 901 876	3 976 876
Stadshypotek	114544	1,15	2022-09-01	3 901 875	3 976 875
Stadshypotek	215352	1,4	rörligt	-	800 000
Stadshypotek	395184	0,92	2026-09-01	4 699 995	4 799 995
Stadshypotek	395185	0,92	2026-09-01	4 699 995	4 799 995
Stadshypotek	360364	0,55	2022-03-30	2 200 000	-
				28 587 900	27 687 900
Nästa års beräknade amortering				-700 000	-1 100 000
Nästa års omförhandling				-18 687 910	-9 699 990
Kortfristiga skulder				-19 387 910	-10 799 990
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 199 990	16 887 910
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				25 087 900	24 187 900

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	36 979 000	36 979 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	36 979 000	36 979 000

Not 14 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt	-	40 000
Arbetsgivaravgift	-	12 941
	-	52 941

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

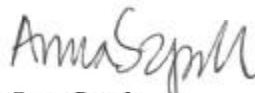
	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	270 824	244 824
Upplupna räntekostnader	2 017	1 942
Upplupen el	67 553	16 838
Upplupen vatten	24 249	24 501
Upplupen värme	51 267	36 115
Upplupen sophämtning	4 890	5 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 000	49 863
	439 800	379 583

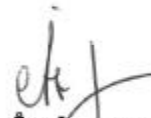
27

Sollentuna 2022-03-16


Anders Bill


Börje Eklund


Anna Szpak


Åsa Jansson


Mikael Stralström

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04-12.


Erik Davidsson
BoRevision AB
Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trollskogen i Sollentuna, org.nr. 769603-5596

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollskogen i Sollentuna 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 och kassaflöde 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trollskogen i Sollentuna för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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 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.

Stockholm den 12 / 4 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB