

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2022



Bostadsrättsföreningen Trollskogen

Org. nr 769603-5596

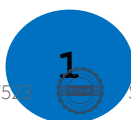
Brf Trollskogen har utfört
energieffektiviseringar
med fondpengar från
Bra Miljöval.



Bra Miljöval

Innehåll

Innehåll	1
Verksamheten.....	3
Fastigheter.....	3
Gemensamhetsanläggning (GA:1)	3
Förvaltning	3
Kostnad för större tjänster/avtal	3
Administrativ verksamhet.....	4
Styrelse	4
Firmatecknare	4
Revisorer	4
Valberedning	4
Arvoden.....	4
Föreningsstämma	4
Medlemmar	4
Styrelsemöten.....	4
Ekonomi.....	5
Förändring av eget kapital	5
Styrelsens kommentarer.....	5
Ekonomisk programförklaring och finanspolicy	5
Genomfört större underhåll och investeringar	6
Framtida utveckling 2023	7
Planerade kommande underhåll och investeringar	7
Verksamhetsåret 2023	7
Budget för 2023.....	7
Avgifter för 2023	7
Avskrivningar	7
Fastighetsskatt.....	7
Fastighetsförsäkring	7
Omläggning av lån	7
Spolning av avloppstammar	7
Spolning av dagvattenbrunnar och oljeavskiljare	7
Debitering av laddström för billaddning.....	7
Ränteutveckling.....	8
Räntekostnader 2002 - 2023.....	8
Låneavveckling 2002 - 2023.....	9
Underhållsplan	9
Ombyggnad av en värmepump för att producera varmvatten	9
Händelser under 2022.....	10
Avgifter och hyror	10
Omsättning av lån	10
Överlåtelser.....	10
Överlåtelsetillsyn.....	10
Genomfört underhåll/reparationer 2022-2011	10
Hisserviceavtal	12
Blomurnorna	12
Höststäddag 2022	12
Lökpiantering	13
Snöröjning	13
Service på garageport.....	13
Rengöring av sopkärl	13



Sophantering	13
Laddstationer	13
Yttre underhållsfond	13
Värmeförbrukning 2022 – 2002	14
Elförbrukning 2022 – 2002	15
Elproduktion via solceller 2022 - 2021	16
Elförbrukning via IMD (individuell mätning och debitering) 2022 - 2021	17
GA:1 Elförbrukning 2022 – 2013	18
Vattenförbrukning 2022 – 2002	19
Energieffektivisering	20
Energiavtal med HSB	20
Modernisering av undercentralen	20
Montering av innegivare	20
Frånluftsåtervinning	21
Injustering av ventilationsflöden efter frånluftsåtervinning (OVK)	22
Balansering av det vattenburna värmesystemet	22
Installation av system för solceller	22
Övergång till IMD (individuell mätning och debitering)	22
Effektutjämning för att bättre utnyttja elmatningen	23
Gemensam övervakning för energisystemet	23
Information i portarna till medlemmarna	23
Justering av värmefördelning	23
Trollskogens mervärden	24
Trollskogens miljöinsatser	24
Hjärtsäkrare zon med Hjärtstartare	24
Bostadsrättstillägget	24
Tele2 gruppavtal	24
IMD (individuell mätning och debitering)	24
Laddstationer	24
Hållbarhetsredovisning 2022	25-26
Nyckeltal för Trollskogen 2022–2002	27-29
Linjära avskrivningar gäller för bostadsrättsföreningar	29
Resultatdisposition	30
Resultaträkning	30
Balansräkning	32-33
Kassaflödesanalys	34
Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer	35
Bokslut noteringar	36-38
Godkännade	39
Revisionsberättelse	40-41

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt, fastigheten Ruletten 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 70 906 tkr, varav byggnadsvärdet för bostäder är 53 000 tkr, lokalvärdet 906 tkr och markvärdet 17 000 tkr. Föreningen äger marken som husen är byggda på.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector t.o.m. 31 december 2022.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder*	43	3 587
Fördelning per fastighet		
- Ruletten 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 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	158 482 kr
Ekonomisk förvaltning	146 446 kr
Trädgård	92 641 kr
Snöröjning (rörligt)	49 969 kr
Städning	111 124 kr
Sophämtning (rörligt)	53 170 kr
Kabel-TV/Internet	173 593 kr
Energiavtal	56 507 kr

Administrativ verksamhet**Styrelse**

Namn	Position	Vald
Anders Bill	Styrelseledamot	2022 – 2024
Börje Eklund	Styrelseledamot	2021 – 2023
Anna Szpak	Styrelseledamot	2022 – 2024
Åsa Jansson	Styrelseledamot	2022 – 2024
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 19 750 kr.

Föreningen har inte haft någon vald medlemsrevisor under året.

Valberedning

Föreningen har under verksamhetsåret ingen valberedning.

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 2022.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 maj 2022. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid 2022 års slut 58 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 hållit 12 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 274	3 212	3 212	3 592	3 297
Årets resultat, tkr	-293	- 1408	407	- 635	-458
Fond för yttre underhåll, tkr	376	660	307	584	1 239
Belåning, kr/kvm bostadsyta	7 786	7 871	7 623	7 949	7 775
Räntekänslighet	10	10	9	9	9
Soliditet %	55	55	57	56	57
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	812	812	837	863	863
Energikostnad, el, värme, vatten kr/kvm totalyta	141	147	147	158	173
Utrymme underhåll/investeringar*	116	193	290	314	285

*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	659 753	3 243 259	-1 408 130
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-293 215	-1 124 377	1 408 130
Årets resultat				-293 215
Belopp vid årets slut	33 118 000	376 000	2 118 882	-293 215

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett underskott på 293 215 kr. Låneskulden har under året minskat med 661 250 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
2020	Takfotbehandling mot påväxt 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
2022	Byte av ventilationsfilter i samtliga 43 lägenheter. Komplettering av radiatorer i 2 lgh.

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

Framtida utveckling 2023**Planerade kommande underhåll och investeringar**

År	Åtgärd
2023	Spolning av avloppsstammar Golvvård i trapphus Rengöring av sopkärl Spolning av dagvattenbrunnar och oljeavskiljare
2024	Byte av ventilationsfilter i samtliga 43 lägenheter

Verksamhetsåret 2023

Styrelsen har som tidigare år valt att börja sin redovisning av verksamheten genom att tala om vad som är planerat under det kommande verksamhetsåret 2023 som är Trollskogens 22:a verksamhetsår som egen bostadsrättsförening.

Budget för 2023

Budgeten för 2023 visar på ett resultatutfall efter skatt men före överföring från yttre underhållsfond på ett överskott på ca 160 000 kr.

Avgifter för 2023

Enligt styrelsens beslut (20 oktober 2022) gjordes en höjning av årsavgifterna med 10 % för 2023. Detta innebär att årsavgiften 2023 för bostäderna fortsatt blir 893 kronor/m².

Avskrivningar

Från och med årsredovisningen för 2014 gäller linjär avskrivning för alla bostadsrättsföreningar i Sverige. För Trollskogen innebär detta att avskrivningen för 2023 är 534 457 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 2023 kommer fastigheten att vara försäkrad i Protector Försikring ASA. Kostnaden för fastighetsförsäkringen är 58 066 kr för 2023.

Omläggning av lån

Under 2023 (mars) kommer ett av föreningens lån vara aktuell för omplacering.

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. Avloppsspolning planeras att genomfördes 23-25 januari 2023 av samtliga lägenheter.

Medlemmarna kan framöver 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.

Spolning av dagvattenbrunnar och oljeavskiljare

2023 så kommer dagvattenbrunnar i området samt den oljeavskiljare som hanterar regnvattnet från parkeringsanläggningen att spolras.

Debitering av laddström för billaddning

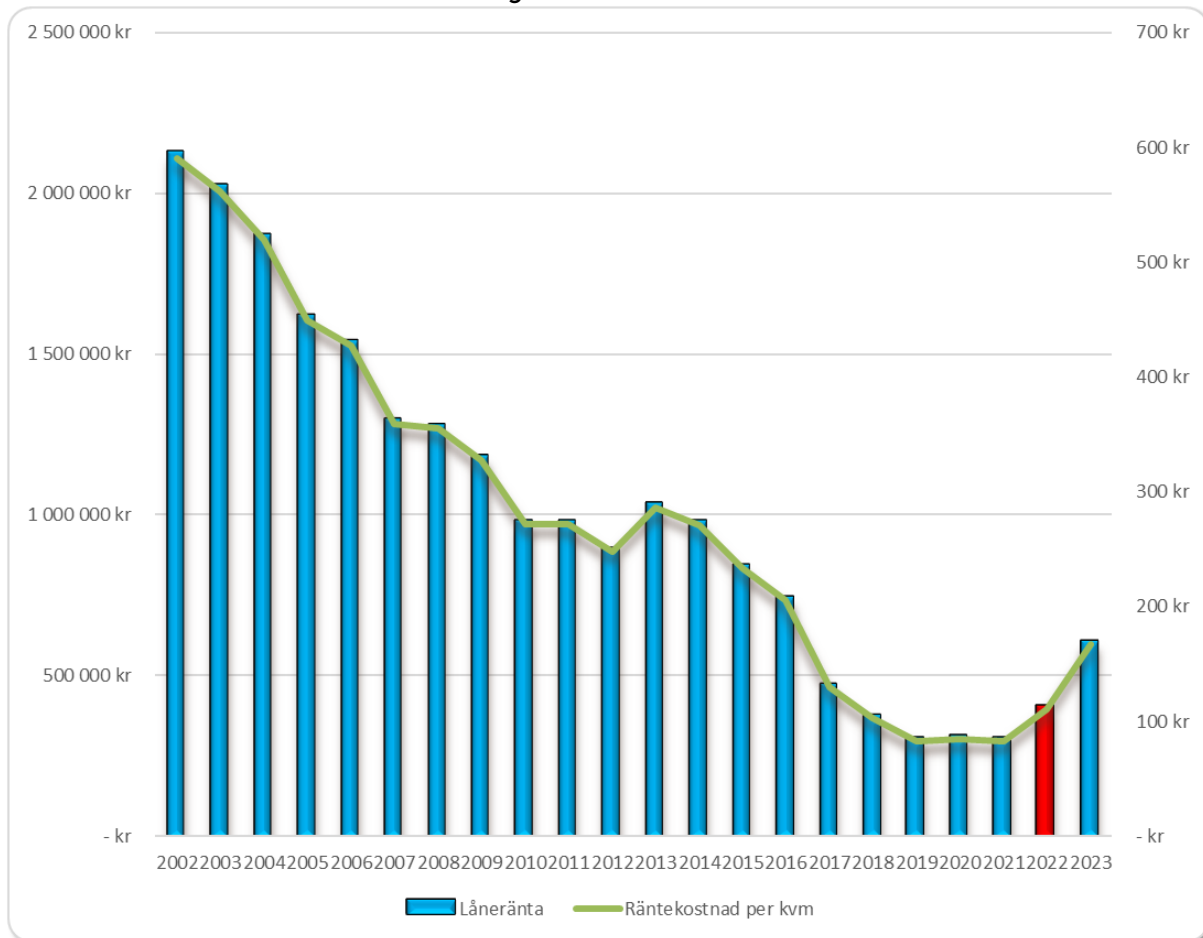
Debitering av laddstationerna startade den 1 januari 2022. För 2023 är kostnaden för närvarande 150 kr/månad för tillgång till laddstation samt 3 kr/kWh för elförbrukning vid laddning.

Ränteutveckling

Föreningen har sina större lån, räntemässigt uppbundna fram till 2022. De snabba förändringarna räntorna under senare delen av 2022 har gjort att räntekostnaderna har ökat snabbare än förväntat. Föreningens räntekostnader för 2023 innebär ett mycket högre ränteläge på lån än tidigare.

Räntekostnader 2002 - 2023

En av Trollskogens större kostnader är räntorna för lånen som föreningen har och strategin att amortera. Det gynnsamma ränteläget har kommit till ett slut och räntekostnaderna ökar snabbt. För 2022 betalade Trollskogen ca 362 000 kr i ränta för sina lån, kostnaderna ökade med ca. 70 000 kr jämfört med 2021. År 2023 beräknas räntekostnaden för lånen öka till 600 000 kr. Nedan finns mera information om föreningens låneräntor från 2002 fram till 2021.

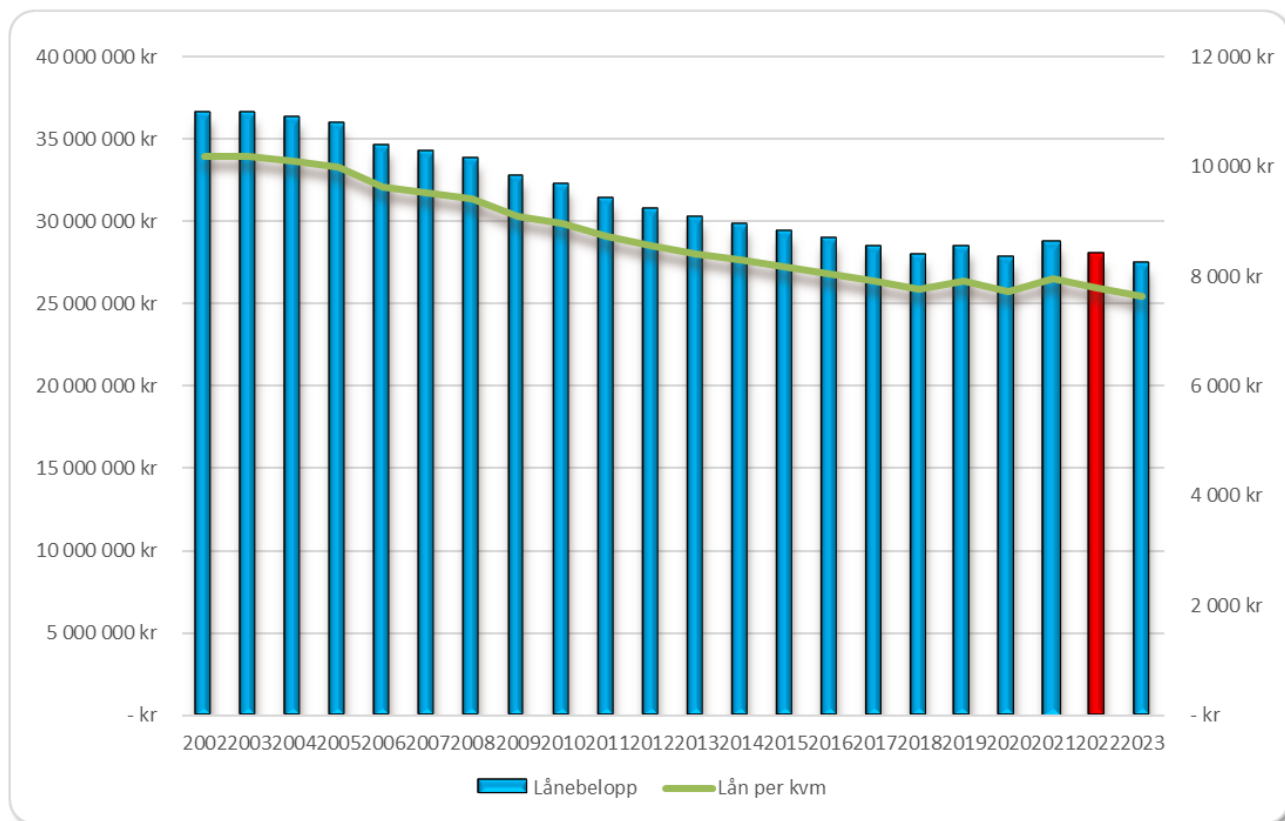


Låneavveckling 2002 - 2023

Bostadsrättsföreningen Trollskogen har en medveten strategi att amortera på nivåer kring de avskrivningar som görs av fastigheten. Under 2023 sänks amorteringen till 430 000 kr. Värt att notera är att lånekostnaden per kvm har minskat från över 10 300 kr/kvm (2002) till 7 786 kr/kvm (2022). Den totala låneskulden har minskat med 8,5 Mkr sedan 2002.

Den årliga amorteringen är fortsatt 195 kr/kvm.

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



Underhållsplan

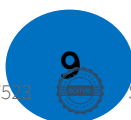
Detta är en sammanställning över kostnaderna för planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan. Kostnaderna är beräknade från 2020. Underhållsplanen revideras årligen tillsammans med föreningens tekniska förvaltare i samband med föreningens budgetarbete.

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.

Ombyggnad av en värmepump för att producera varmvatten

Denna åtgärd har styrelsen beslutat att tillsvidare inte genomföra.



Händelser under 2022**Avgifter och hyror**

Inför verksamhetsåret 2022 lämnades årsavgifterna oförändrade. Årsavgifterna för bostäderna var 812 kr/m².

Omsättning av lån

Under 2022 omsattes 5 lån. Alla föreningens lån (7 st) är placerade hos Stadshypotek. Föreningens totala kapitalskuld är ca 27,9 Mkr. Årlig amortering för lånen var 700 000 kr.

Långgivare	Lånenr	Kapitalskuld	Ränta %	Räntetyp	Ränteändrings dag
Stadshypotek	463122	2 000 000 kr	0,82	Fast	2023-03-30
Stadshypotek	468922	4 529 580 kr	2,4	Fast	2027-06-01
Stadshypotek	480689	4 534 579 kr	2,4	Fast	2027-06-01
Stadshypotek	480662	3 826 875 kr	2,78	Fast	2025-09-01
Stadshypotek	480690	3 835 626 kr	2,78	Fast	2025-09-01
Stadshypotek	395184	4 599 995 kr	0,92	Fast	2026-09-01
Stadshypotek	395185	4 599 995 kr	0,92	Fast	2026-09-01
		27 926 650 kr			

Överlåtelse

Av föreningens 43 bostadsrättslägenheter har 3 st överlåtits under året. Föregående år (2021) uppgick antalet överlåtelse till 2 st. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1 st lägenhet har varit uthyrda i andra hand under året.

Överlåtelseutlysning

I samband med överlåtelse (fr.o.m. 1/4-12) genomför föreningen överlåtelseutlysning för att kontrollera status på de delar som omfattas av föreningens ansvar. Årets kostnad för överlåtelseutlysning är 3 750 kr.

Genomfört underhåll/reparationer 2022-2011

Föreningen har genomfört ett antal reparationer/förbättringar under dessa 11 år. Vissa delar har belastat den yttre underhållsfonden. Totalkostnaden för dessa åtgärder uppgick till 7 322 261 kr.

2022

- Nya ventilationsfilter samtliga 43 lgh.
- Regelbunden service av garageporten (Trollskogens kostnad 50 %)
- Rengöring av sopkärl (Trollskogens kostnad 50 %)
- Riktning av lyktstolpar (Trollskogens kostnad 50 %)
- Komplettering av radiatorer i 2 lgh.

Kostnaden för dessa åtgärder uppgick till 100 051 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

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	0 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.

Blomurnorna

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.

Höststäddag 2022

Hösten 2022 var det dags igen för höststädning

Lökplantering

Ingen lökplantering gjordes till våren 2023.

Snöröjning

Trollskogens kostnader för snöröjning och halkbekämpning 2021/22 års säsong blev 99 928 kr, varav Trollskogens del är 50 %. Denna summa inkluderar beredskapsavgift, sandupptagning, hyra av sandficka och hantering av sandlåda. Snöröjningen utfördes av Lövhamnen.

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 10 376 kr, varav Trollskogens del är 50 %.

Rengöring av sopkärl

Sopkärlet 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 3 485 kr, varav Trollskogens del är 50 %.

Sophantering

Sophämtningen 2022 har inneburit att kärlet för restavfall (gröna) och återvinningsavfall (bruna) tömts 196 gånger och 7 628 kg restavfall har körts bort samt att 2 784 kg har återvunnits. Kostnaden för sophantering blev 52 813 kr.

Månad	Kostnad	Kg _ gång	Totalt
Årsavgift	13 416 kr		16 770 kr
Elbur	1 100 kr		1 375 kr
Sopkostnad 140 L	0,80 kr/kg	2 784	2 784 kr
Sopkostnad 660 L	3,20 kr/kg	7 628,00	30 512 kr
Hämtade kärl	5,60 kr/st	196	1 372 kr
Totalt		10 411,50	52 813 kr

Tyvärr tvingas vi notera att det ofta slängs sådant som INTE skall slängas i de stora gröna kärlet. Bland annat flaskor skall slängas i glasinsamlingen och kartonger skall slängas i pappersinsamlingen.

Glöm inte att tillslutna era soppåsar riktigt, för att få en mera hygienisk miljö i sophuset för alla.

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 12 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. Mera informationen finns på porttavlor i entréerna.

Yttre underhållsfond

Den totala behållningen i yttre underhållsfonden är ca 376 000 kr.

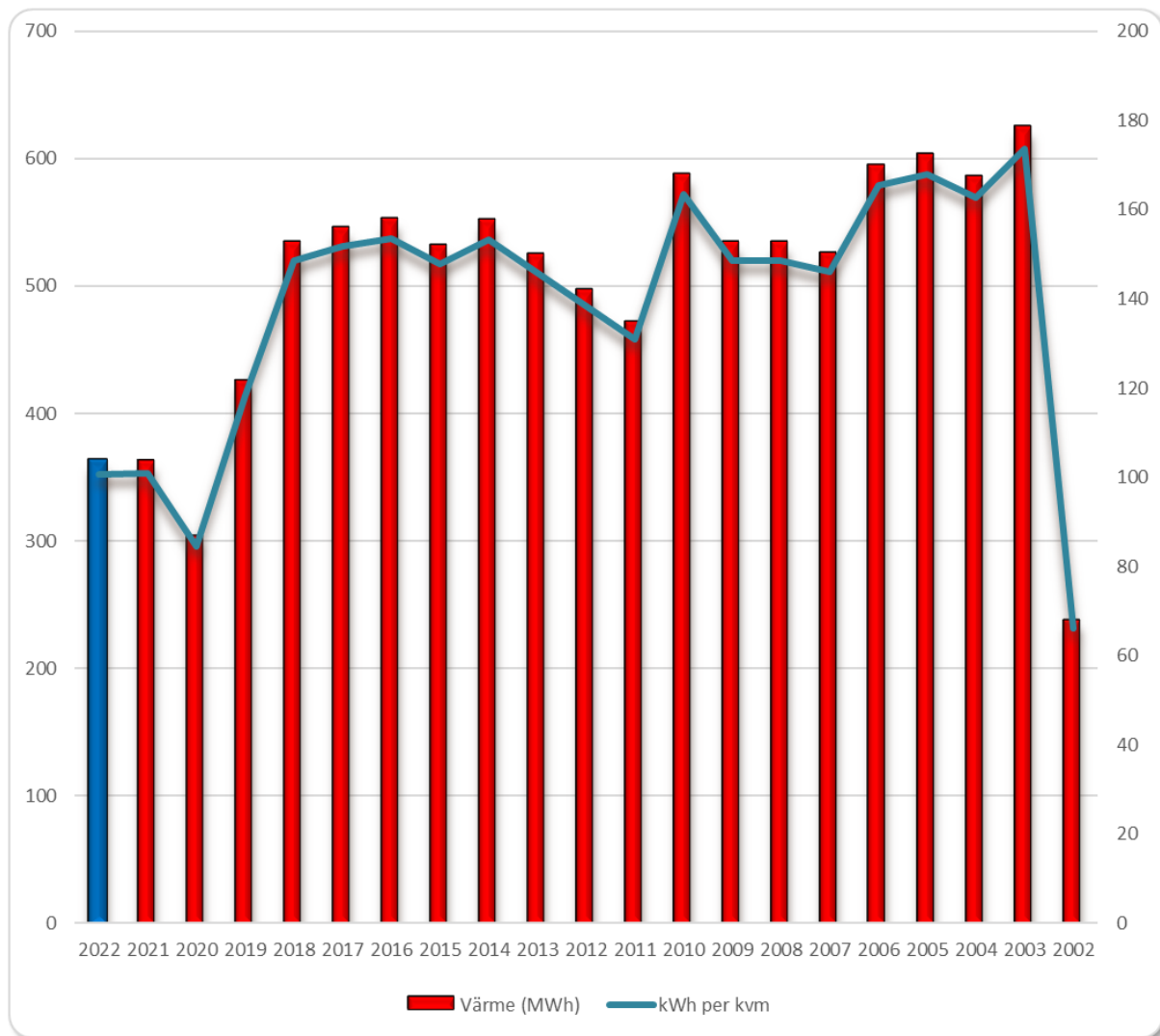
Värmeförbrukning 2022 – 2002

Värmeförbrukningen är en av Trollskogens enskilt största kostnad och påverkas givetvis av vädret och ser man på 2022 så ser vi fortsatt effekt av frånluftsåtervinningen, det kalla vädret i början och i slutet av 2022 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 uppnåtts med hjälp av energieffektiviseringsprogrammet. Givetvis kommer styrelsen att fortsatt följa energiförbrukningen framöver.

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

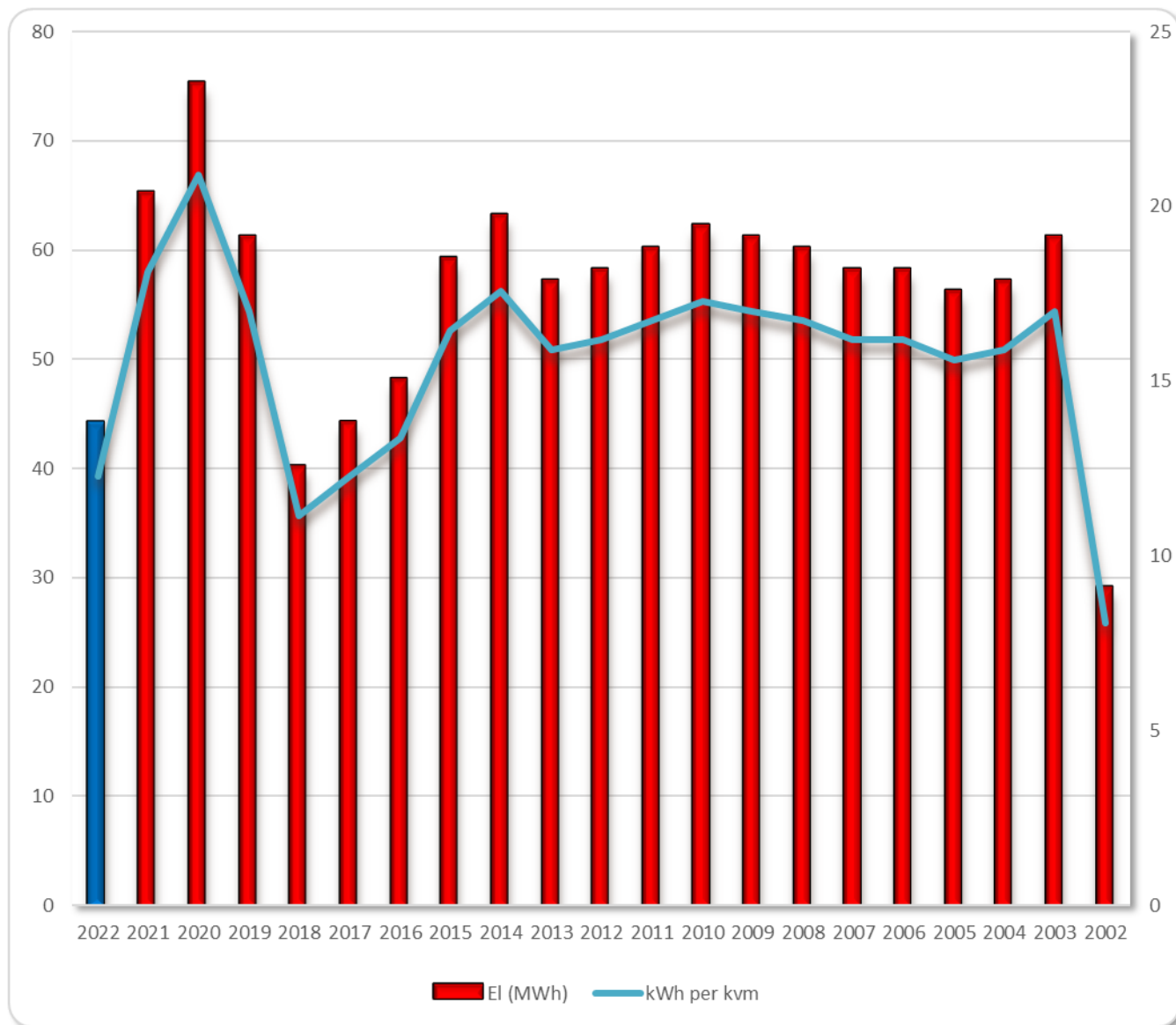
År	Värme (MWh)	kWh per kvm	Kostnad per kvm
2022	361	100,64	89 kr
2021	362	100,92	86 kr
2020	303	84,47	79 kr
2019	424	118,20	105 kr
2018	533	148,59	125 kr
2017	544	151,66	122 kr
2016	551	153,61	127 kr

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 2022 blev strax under 101 kWh/kvm.



Elförbrukning 2022 – 2002

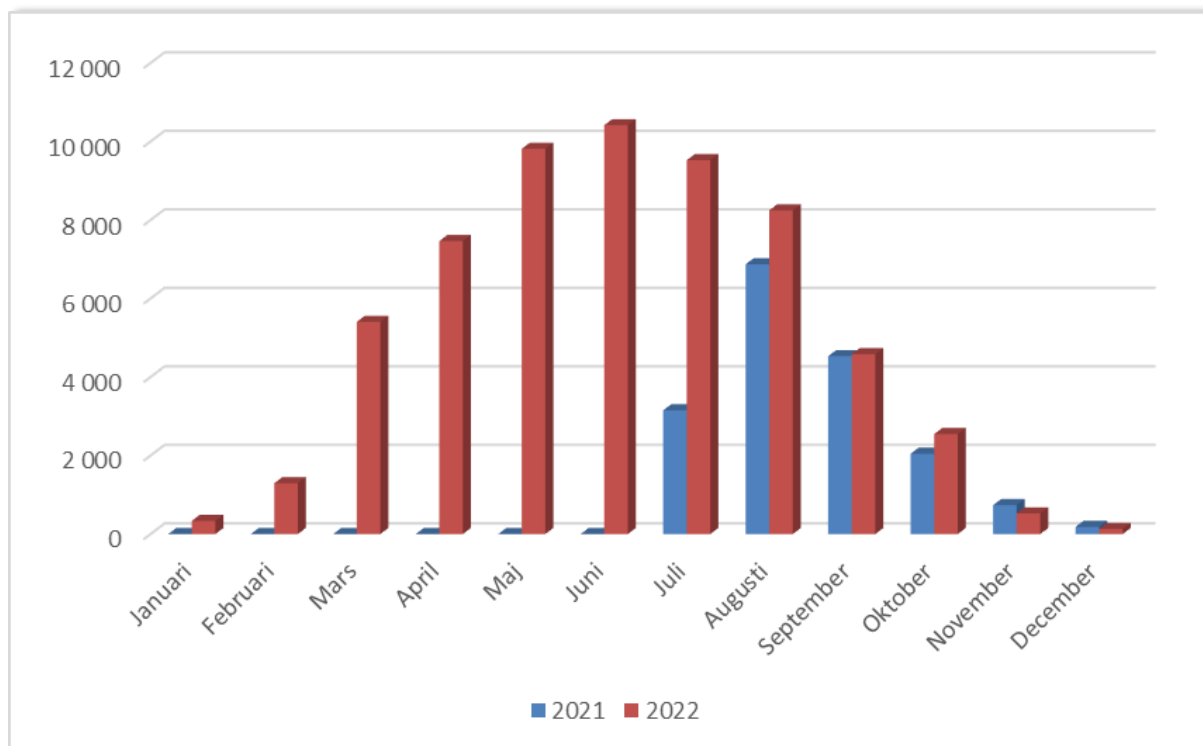
Elförbrukningen i Trollskogen omfattar all el till fastigheterna, belysning inomhus, hissar, ventilation, tvättstuga, etcetera. Elförbrukningen är ganska konstant över åren fram till 2015, som framgår av tabellen nedan. Från 2016 började Trollskogen att effektivisera på lampsidan genom övergång till 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 har påverkat elförbrukningen i fastigheten.



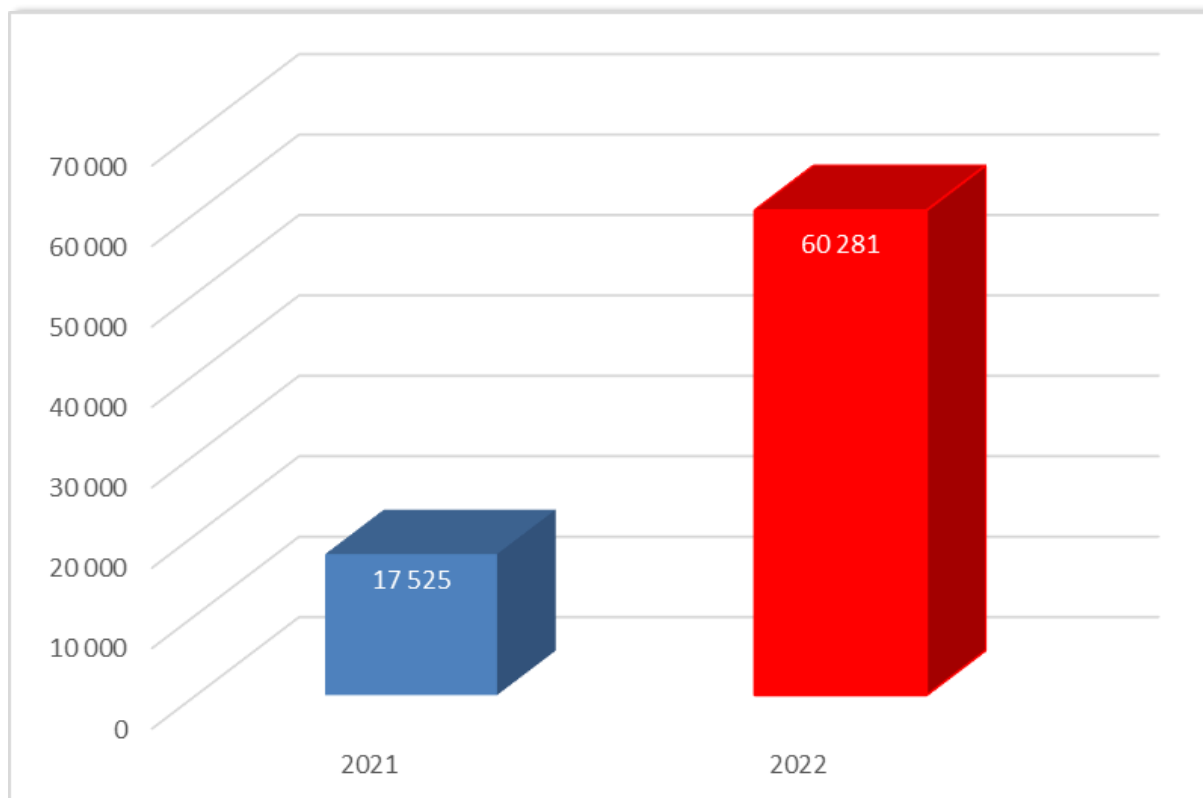
Elproduktion via solceller 2022 - 2021

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 SEOMs elnät för försäljning. 2022 producerades 60 281 kWh och de intäkter reducerar Trollskogens elkostnader med 56 207 kr.

Diagrammet nedan visar produktionen av el från solcellerna.



Årsproduktion 2021 – 17 525 kWh – Årsproduktion 2022 – 60 281 kWh



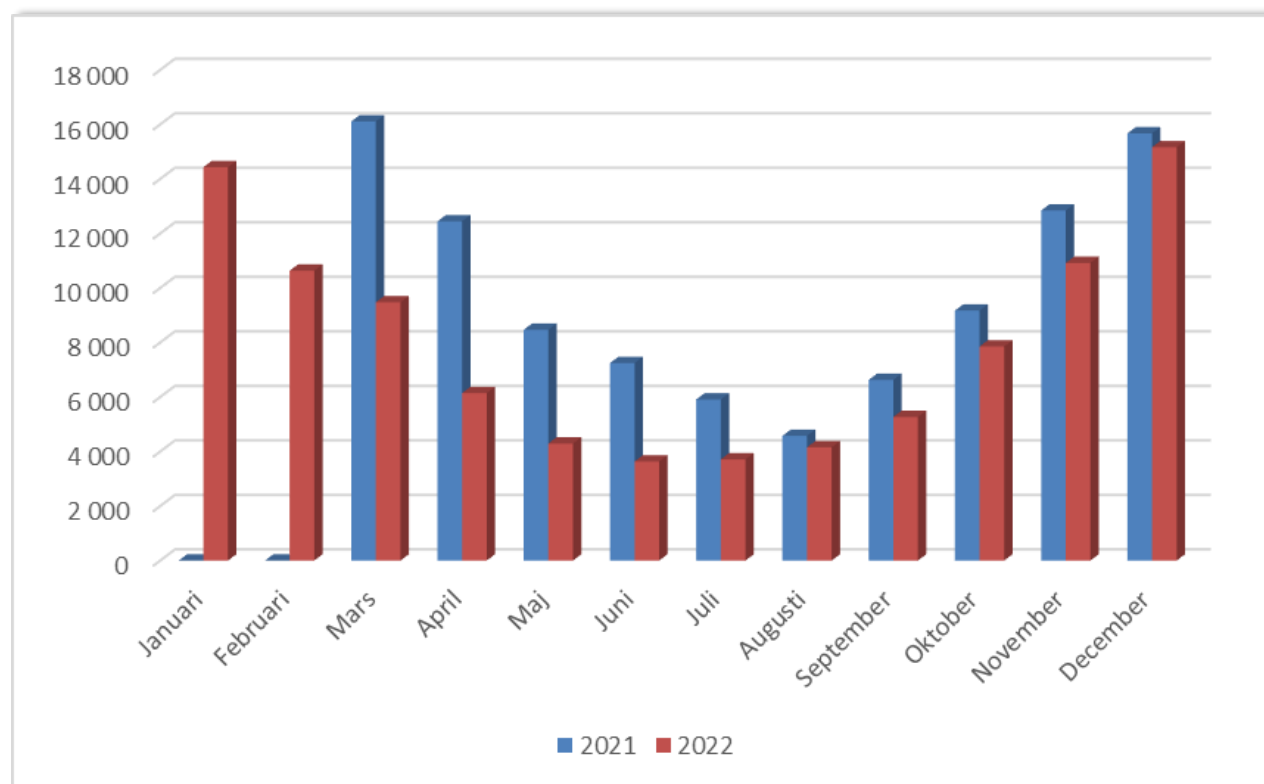
Elförbrukning via IMD (individuell mätning och debitering) 2022 - 2021

Tidigare tecknade varje medlem och betalade sitt abonnemang för respektive lägenhet, detta är nu ersatt med IMD som införas 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 under 2022 varit höga t.o.m. rekordhöga. Naturligtvis fick detta en påverkan på elpriset som föreningen betalat. Priset för december 2022 blev 69 032 kr för 15 162 kWh (4,55 kr/kWh).

Totalt förbrukades 95 675 kWh via IMD, Snitt för elpriset för blev 2,13 på kWh.

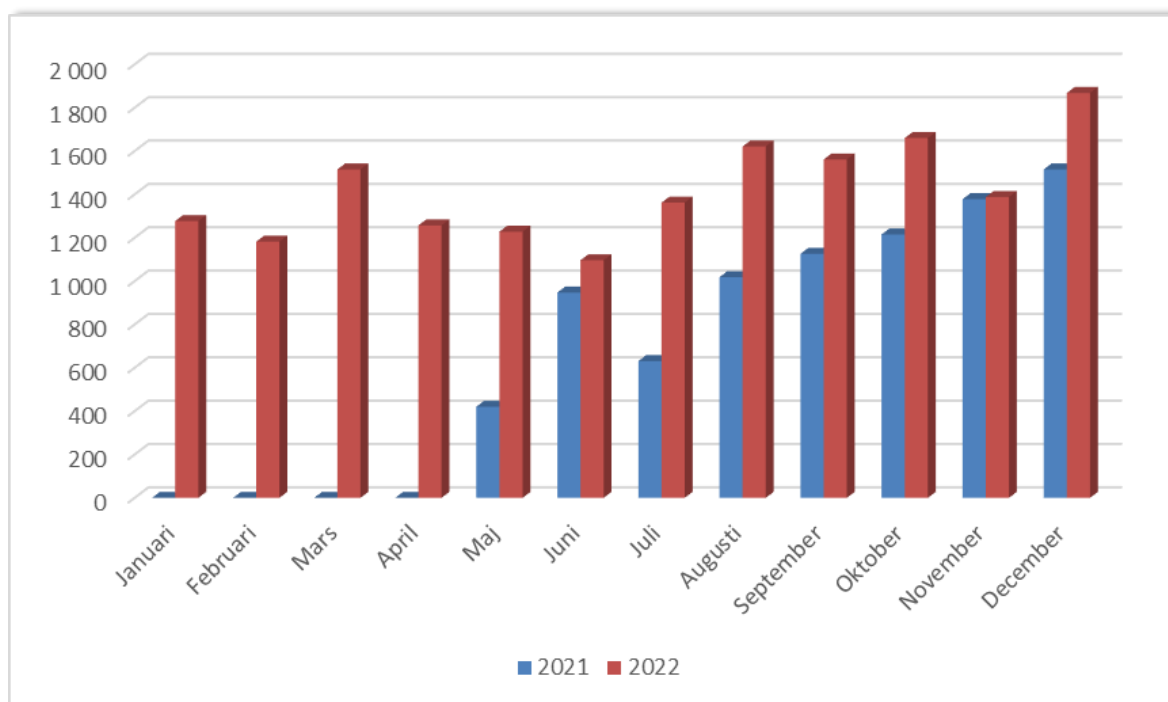
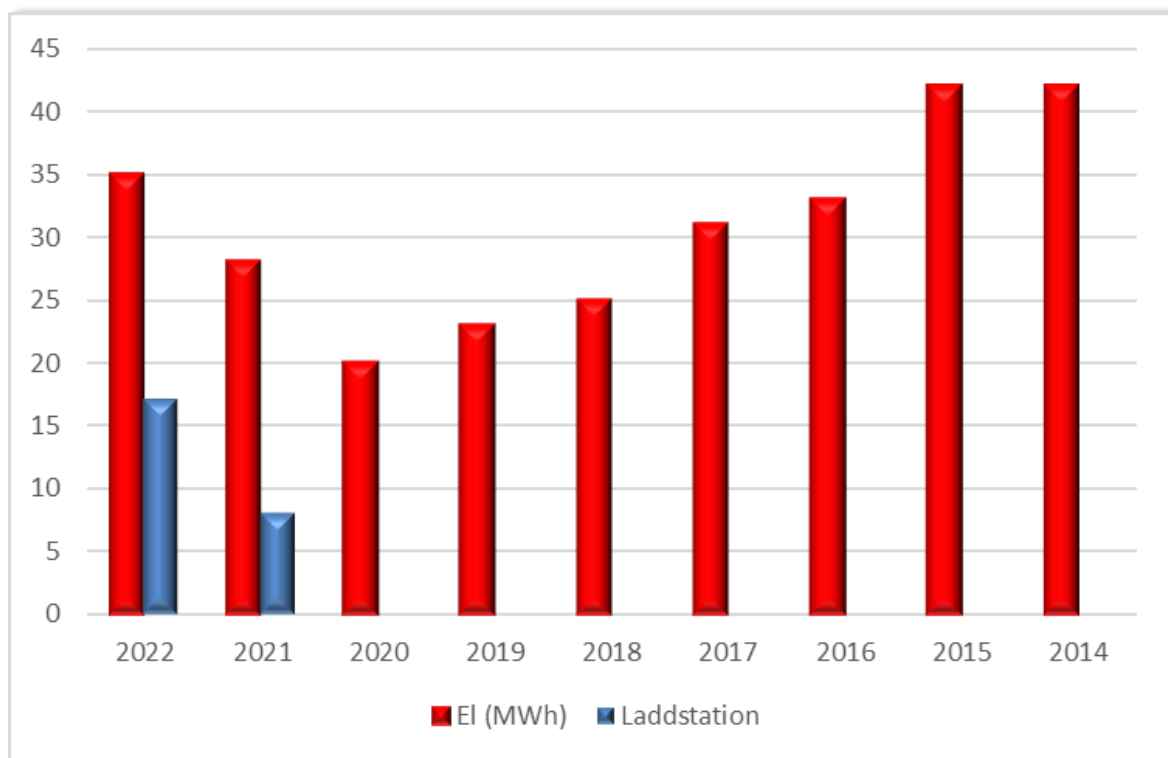
2021	IMD pris kWh	2022	IMD pris kWh
		Januari	2,27 kr
Mars	1,37 kr	Februari	2,28 kr
April	1,14 kr	Mars	2,42 kr
Maj	1,36 kr	April	1,24 kr
Juni	1,32 kr	Maj	1,11 kr
Juli	1,53 kr	Juni	1,11 kr
Augusti	1,37 kr	Juli	1,04 kr
September	1,61 kr	Augusti	1,56 kr
Oktober	1,61 kr	September	3,14 kr
November	2,07 kr	Oktober	1,91 kr
December	3,25 kr	November	2,88 kr
Snittpris	1,66 kr	December	4,55 kr
		Snittpris	2,13 kr



GA:1 Elförbrukning 2022 – 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.

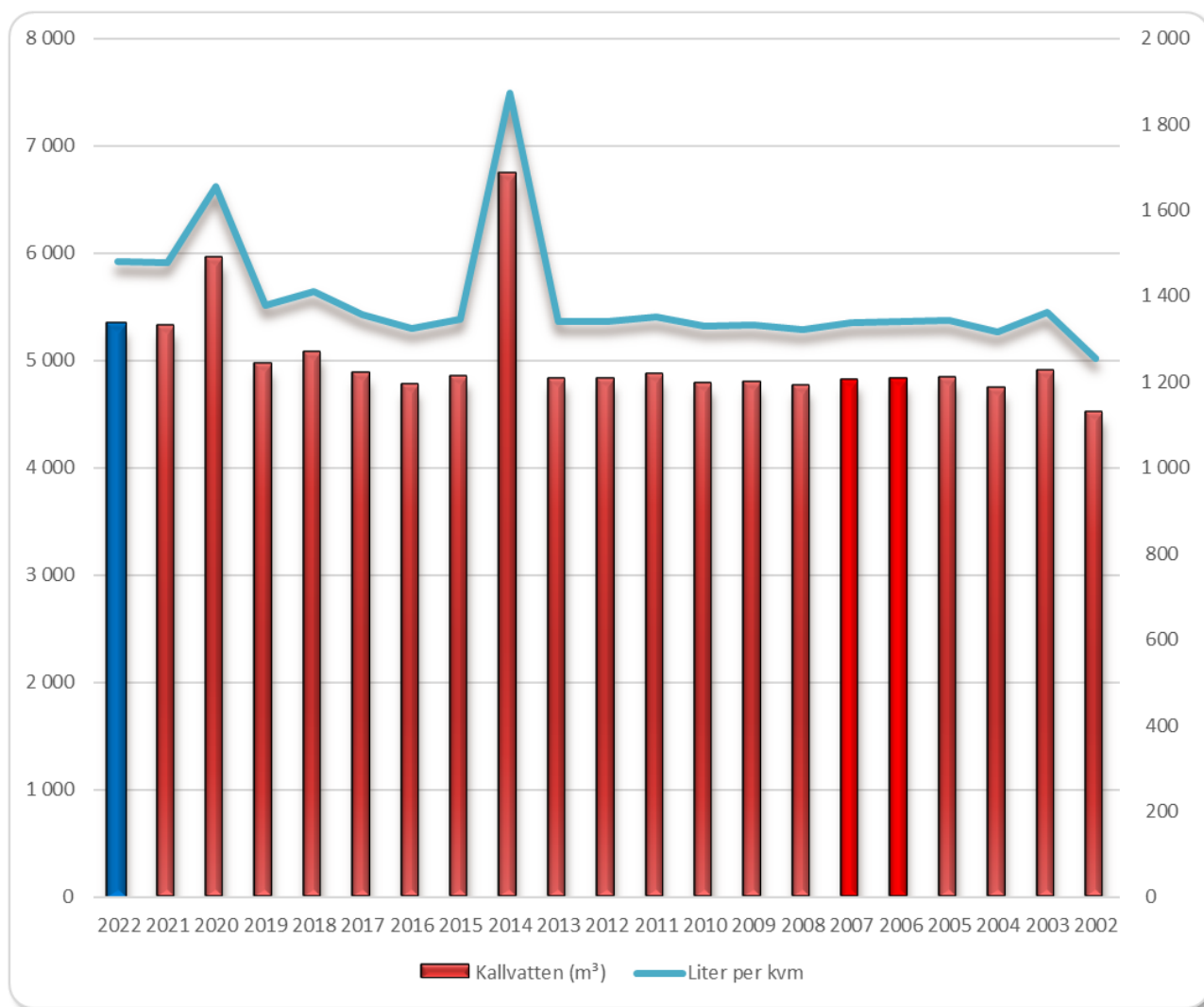
Laddstationerna har ökat användning av el. Denna förbrukning debiteras respektive medlem efter den förbrukning som registreras. Nedersta diagrammet visar månadsförbrukningen för laddstationerna.



Vattenförbrukning 2022 – 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 tid 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 onödigt 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 förbrukningen av vatten.



Energieffektivisering

Styrelsen i Trollskogen har löpande följt energiförbrukningen och beräknat nyckeltal (2017 – 151 kWh/kvm/år) över åren, som redovisats i årsredovisningen. Styrelsen tog fram ett program under åren 2018 – 2022 för att minska energiförbrukningen och därmed sänka kostnaderna. Målbilden är att värmeförbrukningen ska vara runt 100 kWh/kvm/år

Under åren 2018 - 2022 genomfördes ett antal åtgärder för att få bättre kontroll och möjligheter att effektivisera energiförbrukningen:

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.

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.

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 innekvarnare online!

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.

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 "Frånluftåtervinning 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.

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.

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.

Installation av system för solceller

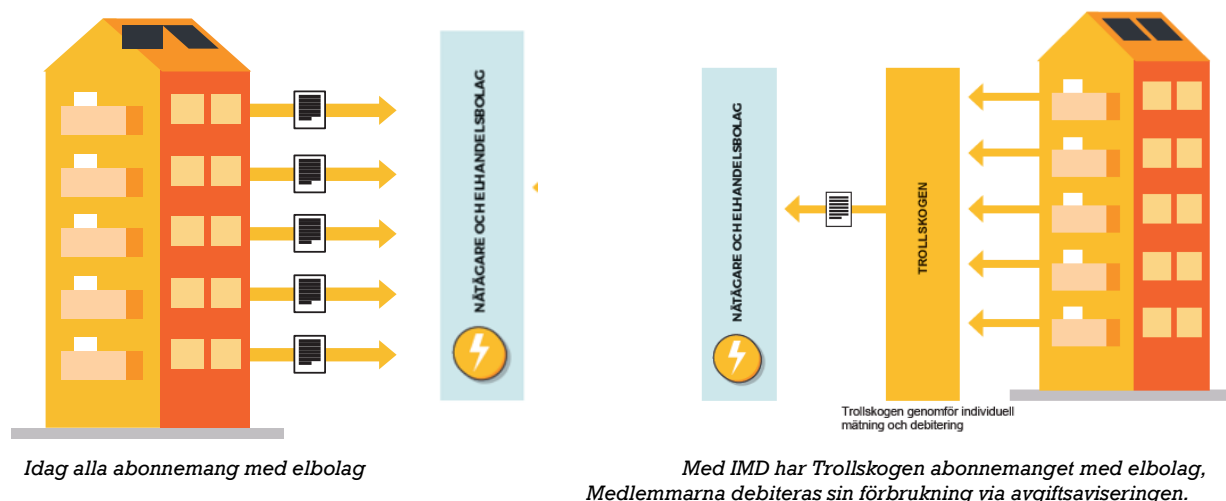
Juli 2021 togs föreningens system för solceller i drift. Solceller är monterade alla 3 fastigheterna arbetet utfördes av SolarWork. Trollskogen beviljades ett investeringsbidrag på 55 104 kr, detta då förutsättningarna för bidraget under behandlingstiden ändrades. Solcellsanläggningen kommer att ge en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

Övergång till IMD (individuell mätning och debitering)

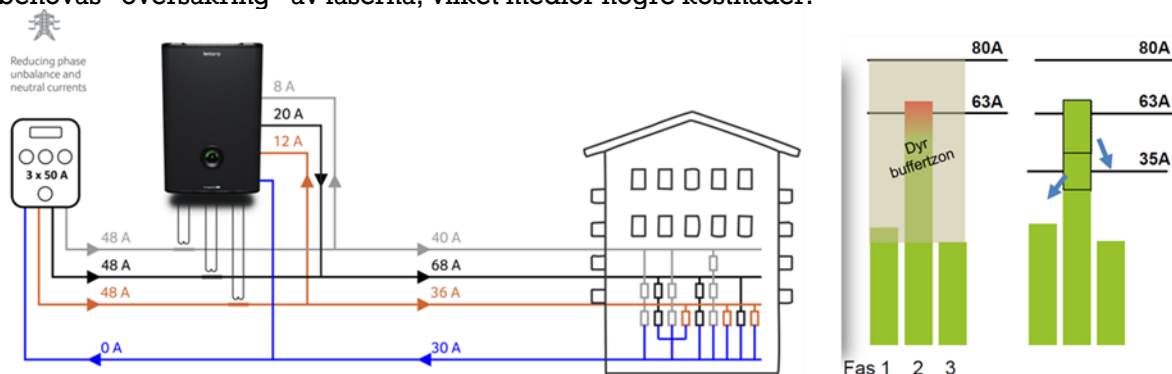
Innan införandet av gemensamhetsmätning hade varje medlem ett avtal med både elhandlare/elnätsbolag. När man pratar om IMD menas individuell mätning och debitering även kallad gemensamhetsel där avtal med elhandlare/elnätsbolag hanteras av föreningen. Med IMD betalar enskilda lägenheter för sin faktiska 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 inomhusgivarna för inomhus temperaturen och får sin elkostnad på sin månadsavi. Detta innebär att medlemmarna slipper sina fasta kostnader för abonnemang och elhandel.



Effektutjämning 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 effektutjämning kan det behövas "översäkring" av faserna, vilket medför högre kostnader.



Effektutjämningen infördes i samband med övergången till IMD 2021.

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.

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. Daglig skötsel av informationen hanteras av föreningen.

Justering av värmefördelning

Under hösten 2021 har rengöring och injusteringar 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.

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 Bostadsrättsföreningen Trollskogen INTE behöver teckna detta tillägg i sin hemförsäkring. Detta innebär en besparing på ca. 20–30 kr/månad.

Tele2 gruppavtal

Föreningen uppdaterade under 2022 sitt gruppavtal med Tele2 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
- 250 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 3 kr/kWh (1/1 2023) för sin el.

Laddstationer

Föreningen erbjuder parkeringsplatser med laddstationer. Tillgång till laddstationer underlättar för medlemmarna att byta till eldrivna fordon. För närvarande 150 kr/månad för tillgång till laddstation samt 3 kr/kWh för elförbrukning vid laddning, samt den vanliga avgiften för parkeringsplats.

Hållbarhetsredovisning 2022

I de här avsnittet berättas hur Bostadsrättsföreningen Trollskogen arbetar med miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet.

Övergripande

Ett första steg för att få fart och struktur på hållbarhetsarbetet är att sätta upp mål och fördela ansvar.

Genomförs

Mäter löpande föreningens klimatpåverkan och har satt upp mål för hur mycket den ska minskas

- Exempel på mätpunkter är utsläpp från uppvärmning och el.
- Genomför årlig egenkontroll för fastighetsägaransvar enligt miljöbalken

Energi

Energi för el och uppvärmning är i de flesta fall den enskilt största påverkan en fastighet har på miljön. Att arbeta systematiskt med energianvändning är oftast bra för både plånbok och klimat.

Genomförs

- Har en giltig energideklaration. Lagkrav.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är utförd. Lagkrav.
- Har gjort en energikartläggning
- Har installerat temperaturgivare i lägenheter för smart värmereglering, ett uppkopplat värmesystem med temperaturgivare som reglerar värmen i lägenheterna, ger jämnare temperatur och minskar förbrukningen.
- Har sett över ventilationen och återvinner värme från ventilationsluften via frånluftsåtervinning. Detta har minskat föreningens uppvärmningsbehov med ca. 40 %.
- Har gjort injustering av värmesystemet, vilket ger en bättre energianvändning, ett bättre inomhusklimat med jämnare värme och minskade kostnader.
- Har installerat IMD (individuell mätning och debitering) för el för respektive lägenhet ger boende ökad insikt i den egna förbrukningen och möjlighet att sänka den, vilket kan resultera i både mindre miljöpåverkan och kostnader. Genom IMD så minskar föreningen sina fasta avgifter.
- Har skapat egen förnybar energi genom att installera solpaneler på fastigheten. Denna el kan användas för föreningens elanvändning och via IMD också för lägenheternas elanvändning.
- Har bytt till energisnåla ljuskällor och infört rörelsekänsliga armaturer.
- Har sänkt temperaturen i allmänna utrymmen som trapphus och källare
- Ser löpande över avtal inom energiområdet

Avfall och sanering

Avfallshanteringen idag sker mer resurseffektivt och med mindre miljöpåverkan än tidigare. Men mängden avfall från hushållen har fortsatt att öka, som en följd av dagens produktions- och konsumtionsmönster. Med en mer hållbar avfallshantering bidrar vi till att naturresurser används mer effektivt och att miljöpåverkan minskar.

Genomförs

- Sorterar ut matavfall, matavfall som sorteras ut kan omvandlas till biogas och biogödsel.
- Underlättar källsortering, med tydlig skyltning eller anvisning för sortering av samtliga typer av avfall, även det som inte samlas in i fastigheten.

Hållbart resande

Hållbart resande handlar om hur vi i framtiden måste ställa om våra transporter för att nå våra klimatmål. Genom att underlätta för de boende att välja klimatsmarta transportlösningar kan bostadsrättsföreningen vara del i den utvecklingen.

Genomförs

- Främjar cyklande, bra cykelförvaring, gemensam cykelpump och plats att meka på kan göra det enklare att ta cykeln.
- Har installerat laddstationer
Elbilar blir allt vanligare och har mindre miljöpåverkan än bensin- och dieseldrivna bilar. Tillgång till laddstolpar underlättar för boende att byta till eldrivna fordon.

Upphandlingar

Hållbar upphandling innebär att bostadsrättsföreningen tillgodoser behovet av varor och tjänster på ett sätt som säkerställer den goda affären sett till hela livscykeln. Hänsyn tas inte bara till de fördelar som uppstår för föreningen utan även sett till samhället i sin helhet samtidigt som man minimerar skador på miljön och människor.

Genomförs

- Samordnar avtal med grannarna, att samordna avtal kan vara bra både ekonomiskt och miljömässigt
- Ställer miljö- och arbetsmiljökrav, en kravlista för att minimera olika projekts eller inköps miljöpåverkan.

Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet handlar om att hushålla med resurser och ta ett långsiktigt ansvar. Detta innebär att den ekonomiska tillväxten inte får ske på bekostnad av miljömässig och social hållbarhet. Det handlar också om att säkerställa att bostadsrättsföreningen styrs på ett schyst och transparent sätt för att säkra medlemmarnas intresse.

Genomförs

- Har en aktuell, kvalitetssäkrad underhållsplan som underlag för budget och långsiktig ekonomisk planering
- Ser löpande över lånen utifrån räntor, bindningstider och antal kreditgivare.
Genom löpande omförhandlingar av lån säkerställs bästa möjliga ränta. Gröna lån ger fördelaktigare villkor.
- Har gjort en flerårsprognos för en långsiktig förståelse hur ekonomin kommer utvecklas. Efter den kan en plan läggas för avgifter och amorteringar vilket ger en trygg och hållbar ekonomi.
- Använder nyckeltal, för att tydliggör var pengar förbrukas och kan sparas.

Social hållbarhet

Lika viktigt som att ta hand om fastigheten, ekonomin och miljön i en bostadsrättsförening är det att se till att det är ett hållbart boende för de som bor där. En starkt gemenskap i föreningen har en rad positiva effekter som exempelvis en ökad känsla av trygghet, minskad skadegörelse och inte minst en trevligare förening.

Genomförs

- Anordnar sociala aktiviteter
Sociala aktiviteter som gemensam städning eller odlingslådor, grillkvällar och grupper av olika slag bidrar till gemenskap och ökad trygghet.

Nyckeltal för Trollskogen 2022–2002 del 1

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	Skatt per kvm
2022	812 kr	111 kr	7 786 kr	179 kr	55%	416 kr	- 101 kr	70 197 kr	20 kr
2021	812 kr	83 kr	7 970 kr	105 kr	55%	904 kr	- 393 kr	70 207 kr	20 kr
2020	837 kr	85 kr	7 719 kr	86 kr	56,75%	904 kr	113 kr	66 997 kr	19 kr
2019	863 kr	85 kr	7 914 kr	163 kr	55,80%	1 001 kr	- 177 kr	65 191 kr	18 kr
2018	863 kr	103 kr	7 768 kr	345 kr	57,0%	927 kr	- 128 kr	62 501 kr	19 kr
2017	863 kr	130 kr	7 907 kr	287 kr	56,6%	934 kr	66 kr	61 555 kr	17 kr
2016	863 kr	216 kr	8 047 kr	120 kr	56,1%	1 093 kr	208 kr	59 674 kr	17 kr
2015	838 kr	233 kr	8 047 kr	47 kr	55,0%	885 kr	78 kr	58 319 kr	16 kr
2014	838 kr	271 kr	8 297 kr	25 kr	54,6%	880 kr	- 25 kr	57 201 kr	16 kr
2013	814 kr	286 kr	8 411 kr	296 kr	54,4%	927 kr	- 270 kr	49 360 kr	14 kr
2012	814 kr	248 kr	8 558 kr	310 kr	54,5%	911 kr	70 kr	72 905 kr	20 kr
2011	835 kr	272 kr	8 728 kr	341 kr	53,8%	816 kr	54 kr	40 672 kr	11 kr
2010	856 kr	272 kr	8 971 kr	311 kr	52,8%	762 kr	127 kr	54 346 kr	15 kr
2009	856 kr	328 kr	9 102 kr	281 kr	52,3%	665 kr	146 kr	57 918 kr	16 kr
2008	840 kr	355 kr	9 409 kr	250 kr	51,1%	549 kr	139 kr	24 512 kr	7 kr
2007	815 kr	359 kr	9 524 kr	222 kr	50,5%	439 kr	152 kr	26 000 kr	7 kr
2006	776 kr	428 kr	9 630 kr	191 kr	49,9%	317 kr	159 kr	5 460 kr	2 kr
2005	761 kr	449 kr	10 006 kr	161 kr	48,5%	188 kr	127 kr	5 460 kr	2 kr
2004	746 kr	519 kr	10 096 kr	136 kr	47,4%	86 kr	75 kr	5 460 kr	2 kr
2003	732 kr	562 kr	10 179 kr	95 kr	47,5%	52 kr	65 kr	8 110 kr	2 kr
2002	718 kr	591 kr	10 309 kr	25 kr	47,2%	57 kr	82 kr	8 425 kr	2 kr

Nyckeltal för Trollskogen 2022–2002 del 2

År	Energi kostnad 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
2022	141 kr	12,27	10 kr	1 480	42 kr	100,64	89 kr	145 kr
2021	147 kr	18,12	23 kr	1 478	38 kr	100,92	86 kr	145 kr
2020	144 kr	20,91	25 kr	1 655	40 kr	84,47	79 kr	145 kr
2019	160 kr	17,01	21 kr	1 378	33 kr	118,20	105 kr	145 kr
2018	171 kr	11,15	15 kr	1 361	30 kr	148,59	125 kr	145 kr
2017	165 kr	12,27	15 kr	1 335	28 kr	151,66	122 kr	145 kr
2016	169 kr	13,38	17 kr	1 324	25 kr	153,61	127 kr	145 kr
2015	167 kr	16,45	22 kr	1 347	25 kr	147,76	120 kr	145 kr
2014	182 kr	17,56	22 kr	1 874	33 kr	153,33	127 kr	145 kr
2013	173 kr	15,89	25 kr	1 341	26 kr	145,80	122 kr	102 kr
2012	164 kr	16,17	24 kr	1 341	25 kr	138,28	114 kr	93 kr
2011	151 kr	16,73	21 kr	1 352	24 kr	131,03	106 kr	69 kr
2010	172 kr	17,28	26 kr	1 329	24 kr	163,37	122 kr	94 kr
2009	155 kr	17,01	23 kr	1 333	24 kr	148,59	108 kr	92 kr
2008	142 kr	16,73	21 kr	1 323	18 kr	148,59	104 kr	90 kr
2007	145 kr	16,17	21 kr	1 338	21 kr	146,08	102 kr	88 kr
2006	138 kr	16,17	18 kr	1 340	23 kr	165,32	98 kr	85 kr
2005	134 kr	15,61	16 kr	1 344	21 kr	167,83	97 kr	83 kr
2004	130 kr	15,89	16 kr	1 317	21 kr	162,81	93 kr	81 kr
2003	127 kr	17,01	14 kr	1 361	23 kr	173,68	90 kr	77 kr
2002	119 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 skillnaden mellan K2 och K3 är mycket stor för Trollskogen.
 - K2 – 521 549 kr för 2014 och K3 – 997 605 kr för 2014

Resultatdisposition

Styrelsens föreslår föreningsstämman följande resultatdisposition.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 118 882
Årets resultat	<u>-293 215</u>
	1 825 667

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	1 825 667
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	165 846
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-432 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	1 559 513

Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2022-12-31	376 000
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>266 154</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2022	642 154

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 341 504	3 270 389
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 535 909	-3 644 305
Övriga externa kostnader	Not 3	-54 613	-49 186
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-96 860	-152 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-547 366	-534 458
Summa rörelsekostnader		-3 234 749	-4 380 440
Rörelseresultat		106 754	-1 110 051
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	697	1 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-400 667	-299 361
Summa finansiella poster		-399 970	-298 079
Årets resultat		-293 215	-1 408 130

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	62 225 520	62 772 887
		<u>62 225 520</u>	<u>62 772 887</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>62 225 520</u>	<u>62 772 887</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 439	71 533
Övriga fordringar	Not 8	1 019 895	1 138 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	247 883	98 477
		<u>1 275 218</u>	<u>1 308 024</u>
Kassa och bank	Not 10	560 749	798 056
Summa omsättningstillgångar		<u>1 835 967</u>	<u>2 106 080</u>
Summa tillgångar		<u>64 061 487</u>	<u>64 878 966</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	33 118 000	33 118 000
Yttre underhållsfond	376 000	659 753
	<u>33 494 000</u>	<u>33 777 753</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 118 882	3 243 259
Årets resultat	-293 215	-1 408 130
	<u>1 825 667</u>	<u>1 835 129</u>
Summa eget kapital	<u>35 319 667</u>	<u>35 612 882</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 25 521 650	9 199 990
	<u>25 521 650</u>	<u>9 199 990</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 2 405 000	19 387 910
Leverantörsskulder	33 920	238 385
Skatteskulder	864	0
Övriga skulder	Not 13 52 294	2 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 728 093	437 193
	<u>3 220 171</u>	<u>20 066 094</u>
Summa skulder	<u>28 741 821</u>	<u>29 266 084</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>64 061 487</u>	<u>64 878 966</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-293 215	-1 408 130
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	547 366	534 458
Kassaflöde från löpande verksamhet	254 151	-873 672
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-354 016	-23 398
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	136 986	150 110
Kassaflöde från löpande verksamhet	37 121	-746 960
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-430 177
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-430 177
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-661 250	900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-661 250	900 000
Årets kassaflöde	-624 129	-277 137
Likvida medel vid årets början	1 905 763	2 182 900
Likvida medel vid årets slut	1 281 633	1 905 763

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade 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 med 0,88% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Solcellsanläggning skrivs av med 4%.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 333 247 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 908 348	2 913 204
Individuell mätning el	146 292	66 401
Hyror	232 938	225 406
Bidrag laddstolpar	67 968	0
Övriga intäkter	22 108	95 541
Bruttoomsättning	3 377 654	3 300 552
Avgifts- och hyresbortfall	-36 150	-30 163
	3 341 504	3 270 389
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	447 362	529 184
Reparationer	683 981	294 054
El	254 716	264 320
Uppvärmning	317 826	303 299
Vatten	174 513	142 080
Sophämtning	53 170	55 203
Fastighetsförsäkring	47 989	46 143
Kabel-TV och bredband	173 468	173 655
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	70 197	68 287
Förvaltningsarvoden	140 822	186 790
Övriga driftkostnader	6 020	6 183
Planerat underhåll	165 846	1 575 105
	2 535 909	3 644 305
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 153	12 688
Administrationskostnader	24 711	15 297
Extern revision	19 750	21 200
	54 613	49 186
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	80 000	130 000
Revisionsarvode	5 000	0
Övriga arvoden	0	5 000
Sociala avgifter	11 860	17 492
	96 860	152 492
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	582	1 282
Övriga ränteintäkter	115	0
	697	1 282
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	399 117	297 811
Övriga räntekostnader	1 550	1 550
	400 667	299 361

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 185 427	59 540 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	10 507 000	10 507 000			
Årets investeringar	0	645 427			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 692 427	70 692 427			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-7 919 540	-7 385 083			
Årets avskrivningar	-547 366	-534 458			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 466 907	-7 919 540			
Utgående redovisat värde	62 225 520	62 772 887			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	41 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	906 000	797 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	12 400 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	178 000			
Summa taxeringsvärde	70 906 000	54 375 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	90 549	29 261			
Skattefordran	0	1 046			
Avräkningskonto HSB Stockholm	720 884	1 107 707			
Övriga fordringar	208 462	0			
	1 019 895	1 138 014			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	247 883	98 477			
	247 883	98 477			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Kassa och bank					
Handelsbanken	560 749	798 056			
	560 749	798 056			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	395184	0,92%	2026-09-01	4 599 995	100 000
Stadshypotek AB	395185	0,92%	2026-09-01	4 599 995	100 000
Stadshypotek AB	463122	2,90%	2023-03-30	2 000 000	200 000
Stadshypotek AB	468922	2,40%	2027-06-01	4 529 580	50 000
Stadshypotek AB	480662	2,78%	2025-09-01	3 826 875	75 000
Stadshypotek AB	480689	2,40%	2027-06-01	4 534 579	40 000
Stadshypotek AB	480690	2,78%	2025-09-01	3 835 626	40 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
	27 926 650	605 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	24 901 650	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	25 521 650	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	36 979 000	36 979 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	2 405 000	19 387 910
	2 405 000	19 387 910
Not 13 Övriga skulder		
Momsskuld	945	2 607
Arbetsgivaravgift	11 349	0
Källskatt	40 000	0
	52 294	2 607
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	2 900	2 017
Förutbetalda hyror och avgifter	326 209	268 216
Övriga upplupna kostnader	398 984	166 960
	728 093	437 193
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Anders Bill

Anna Szpak

Börje Eklund

Mikael Stralström

Åsa Jansson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-

Erik Davidsson
Borevision AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollskogen för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.
- 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.
- 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.
- 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 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Trollskogen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS BILL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 17:12:57



MIKAEL STRALSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 17:32:03



ÅSA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 17:43:40



BÖRJE EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 17:43:49



ANNA SZPAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 21:58:28



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 15:19:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Trollskogen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 15:20:58



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.