

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2024



Bostadsrättsföreningen Trollskogen

Org. nr 769603-5596

Vad säger egentligen årsredovisningen?

Årsredovisningen berättar historien om bostadsrättsföreningen med ord och siffror. Det är den rapport som styrelsen lämnar efter ett avslutat räkenskapsår och som behandlas av medlemmarna vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter. Men vad betyder den egentligen?

En bostadsrättsförening behöver inbetalningar av årsavgifter och hyror från medlemmar och hyresgäster för att kunna betala alla föreningens löpande kostnader, räntor, amorteringar och underhåll med mera och det är i årsredovisningen som medlemmarna kan se hur föreningens pengar använts under året.

Förvaltningsberättelsen

Den första delen av årsredovisningen kallas förvaltningsberättelsen och innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Den innehåller också styrelsens berättelse om föreningens utveckling under året som gått gällande ekonomi och fastighet och annat som har hänt. Förvaltningsberättelsen visar i ord och nyckeltal det som räkenskaperna visar i siffror och bör innehålla uppgifter om underhållsåtgärder och om föreningen har en underhållsplan.

Nyckeltalen visar hur ekonomin har utvecklats under de senaste åren. Hur har årsavgiften ändrats? Hur mycket lån har föreningen per kvadratmeter? Frågeställningar som kan vara viktiga att veta. Stiger räntekostnaderna med två procent hur mycket kan då min avgift öka? Förvaltningsberättelsen innehåller också styrelsens förslag till resultatdisposition, dvs. hur årets vinst eller förlust ska användas.

Resultaträkningen

I resultaträkningen hittar du uppgifter om föreningens intäkter under året i form av årsavgifter och hyror samt andra typer av intäkter; vilka kostnader som föreningen haft för skötsel och underhåll av fastigheten; löpande kostnader som t.ex. el, vatten och värme; skatte- och räntekostnader och föreningens övriga kostnader. I resultaträkningen kan du också se hur mycket kostnader och intäkter skiljer sig från föregående år och därmed göra en analys av vilka kostnader som ökat. Underhållskostnaden kan variera i storlek olika år vilket gör att resultatet på sista raden kan variera mycket mellan åren.

Visar resultaträkningen ett minusresultat kan man se om det beror på stora underhållskostnader. Om så är fallet kan man räkna bort underhållskostnaderna från årets resultat för att se om det blir ett positivt resultat för året. En bostadsrättsförening ska fungera enligt självkostnadsprincipen och ska ta in så stora avgifter och hyror så att de täcker föreningens drift- och skötselkostnader och räcker till underhållet av fastigheten både idag och på längre sikt, men inte att samla på sig vinster.

Balansräkning

Balansräkningen, visar hur bostadsrättsföreningen ser ut ekonomiskt den sista dagen i räkenskapsåret och vilka tillgångar och skulder som föreningen har. I balansräkningen kan du också se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför du balansräkningen för året med kolumnen för föregående år ser du hur kassan har förändrats. Har den minskat mycket bör du ta reda på varför. Kan det vara för att något större underhåll har gjorts? Har den minskat utan att underhålla har utförts så bör man fråga styrelsen vad detta beror på.

Noter

I både resultat och balansräkningen hittar du nothänvisningar, där du mer ingående kan läsa vad de olika posterna består av och jämföra dessa poster med föregående år. Hur har värme- eller räntekostnaderna förändrats? En av noterna brukar visa hur lånen är fördelade och vilka räntesatser och förfallodagar som lånen har. Har föreningen lagt om något lån under året så kanske det kan förklara om räntekostnaderna har minskat. Finns det lån som löper ut snart som kan påverka räntan?

Innehåll

Verksamhet	1
Allmän information om verksamheten	1
Fastigheter	1
Gemensamhetsanläggning (GA:1)	1
Markägare	1
Förvaltning	1
Kostnad för större tjänster/avtal	2
Överlåtelse 2024	2
Andrahandsupplåtelse 2024	2
Avgifter 2024	2
Administrativ verksamhet	2
Styrelse	2
Firmatecknare	2
Revisorer	2
Valberedning	2
Arvoden	2
Föreningsstämma	2
Medlemmar	2
Styrelsemöten	2
Ekonomi	3
Förändring av eget kapital	3
Styrelsens kommentarer	3
Ekonomisk programförklaring och finanspolicy	3
Genomfört större underhåll och investeringar	4
Resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Kommentarer till bokslutet	10-14
Godkännande	15
Revisionsberättelse	16-17

Verksamhet

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollskogen, med säte i Sollentuna och organisationsnummer 769603-5596, har härmed nöjet att avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2024.

Allmän information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1998. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-05.

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 70 156 tkr, varav byggnadsvärdet är 53 156 tkr och markvärdet 17 000 tkr. Föreningen äger marken som husen är byggda på.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad i Protector t.o.m. 31 december 2024. Från 2025 kommer fastigheten vara fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

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 samt 1 st 5 rum och kök

Fastighetsadresser

Skeppargränd 3, 5, 14

Gemensamhetsanläggning (GA:1)

Fastigheten deltar i en gemensamhetsanläggning med Brf Trollskogen och Brf. Trollhöjden, varje föreningen äger 50% 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.

Markägare

Bostadsrättsföreningen Trollskogen äger marken som husen är byggda på.

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 winterskötsel.
- 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 Trollskogen	133 592 kr
Teknisk förvaltning GA:1	25 764 kr
Ekonomisk förvaltning	76 247 kr
Trädgård	98 421 kr
Snöröjning (rörligt)	101 879 kr
Städning	102 576 kr
Sophämtning (rörligt)	59 259 kr
Kabel-TV/Internet	171 810 kr
Energiavtal (inkl. IMD hantering)	62 647 kr

Överlåtelse 2024

Under 2024 har 2 st överlåtelse skett.

Andrahandsupplåtelse 2024

Under 2024 har en lägenhet varit uthyrd i andrahand.

Avgifter 2024

Inför 2024 justerades avgifterna med 3 %.

Administrativ verksamhet**Styrelse**

Namn	Position	Vald
Anders Bill	Ordförande	2024 – 2026
Börje Eklund	Ledamot	2023 – 2025
Anna Szpak	Ledamot	2024 – 2026
Åsa Jansson	Ledamot	2024 – 2026
Mikael Stralström	Ledamot	2023 – 2025

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisor för 2024 är BoRevision Kungsbron AB. Arbetet görs på löpande räkning.

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 2024.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 13 juni 2024, 13 röstberättigade medlemmar deltog.

Medlemmar

Föreningen hade vid 2024 års slut 59 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2024 hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Ekonomi

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	222	277	116	193	290
Skuldsättning, kr/kvm	7 511	7 640	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 511	7 640	7 786	7 871	7 623
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	9
Energikostnad, kr/kvm	223	208	141	147	147
Årsavgifter, kr/kvm	979	904	812	812	837
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	81	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 047	1 110	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 754	3 619	3 274	3 212	3 212
Resultat efter finansiella poster, tkr	-170	437	-293	-1 408	407
Soliditet, %	56	56	55	55	57

*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

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående årsresultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	33 118 000	0	0	33 118 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	642 153	0	384 317	1 026 470
S:a bundet eget kapital, kr	33 760 153	0	384 316	34 144 470
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 559 513	437 490	-384 317	1 612 686
Årets resultat, kr	437 490	-437 490	-169 978	-169 978
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 997 003	0	-554 295	1 442 708
S:a eget kapital, kr	35 757 156	0	-169 978	35 587 178

Styrelsens kommentarer

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 501 000 kr samt ianspråktagande skett med 116 683 kr. Årets förändringar inkl. även 2023 års beslutade reservation av underhållsfonden. Avskrivningarna gör fr.o.m. 2024 enl. K3 regelverket.

Ekonomisk programförklaring och finanspolicy

Trollskogens ekonomiska programförklaring och finanspolicy fastställer riktlinjerna för hanteringen av föreningens ekonomi. Styrelsen strävar efter att skapa förutsättningar för ett boende under långsiktigt stabila former med hög kvalitet och låg kostnad. Med denna grundsyn har styrelsen antagit en arbetsform som bygger på en långsiktig planering av föreningens ekonomi. Detta är avgörande för att, exempelvis genom underhållsplanering, göra lämpliga avsättningar för yttre underhåll, matcha räntekostnader på lån, hantera avskrivningar, upprätthålla god likviditet och hantera skattefrågor.

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 lägenheter 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.
2023	Spolning av avloppstammar
	Spolning av dagvattenbrunnar
	Montering av översvämningsskydd i elschakt
2024	Uppgradering av torktumlare och torkskåp samt borttagning av gammal ventilationsutrustning i tvättstugan.
	Byte av ventilationsfilter i samtliga 43 lägenheter.
	Golvård av samtliga våningsplan.
	Uppdaterad energideklaration ny klassning är Klass C.

Resultatdisposition**Resultatdisposition**

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 573 915
Årets resultat, kr	-169 978
Reservation till underhållsfonden, kr	- 69 000
Ianspråktagande av underhållsfonden, kr	107 771
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 442 708
Balanseras i ny räkning, kr	1 442 708

Föreningen redovisar en förlust på -169 978 kr i resultaträkningen för 2024. Förlusten beror på avskrivningar som inte är likviditetspåverkade. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 12 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 631 435 kr. Nyckeltalet 'sparande per kvadratmeter' uppgår till 222 kr/Kvm.

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 745 803	3 619 170
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 381	359 574
Summa Rörelseintäkter		3 754 184	3 978 745
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 339 513	-2 195 680
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 764	-135 907
Personalkostnader	Not 6	-90 713	-91 350
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-859 097	-547 366
Summa Rörelsekostnader		-3 356 086	-2 970 303
Rörelseresultat		398 098	1 008 442
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 030	2 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-578 105	-573 113
Summa Finansiella poster		-568 075	-570 952
Resultat efter finansiella poster		-169 978	437 490
Resultat före skatt		-169 978	437 490
Årets resultat		-169 978	437 490



Balansräkning

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	60 819 057	61 678 154
Summa Materiella anläggningstillgångar		60 819 057	61 678 154
Summa Anläggningstillgångar		60 819 057	61 678 154
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 000	47
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 512 771	1 312 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		195 277	185 150
Summa Kortfristiga fordringar		1 709 048	1 497 800
Kortfristiga placeringar			
Handelsbanken		356 681	0
Summa Kortfristiga placeringar		356 681	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	343 585	695 135
Summa Kassa och bank		343 585	695 135
Summa Omsättningstillgångar		2 409 314	2 192 934
Summa Tillgångar		63 228 371	63 871 088



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	33 118 000	33 118 000
Fond för yttre underhåll	1 026 470	642 154
Summa Bundet eget kapital	34 144 470	33 760 154
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 612 686	1 559 513
Årets resultat	-169 978	437 490
Summa Fritt eget kapital	1 442 708	1 997 003
Summa Eget kapital	35 587 179	35 757 156

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1219 169 149	26 941 650
Summa Långfristiga skulder	19 169 149	26 941 650
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 137 772 501	455 000
Leverantörsskulder	89 432	306 041
Skatteskulder	5 637	124
Övriga kortfristiga skulder	11 131	11 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14593 343	399 620
Summa Kortfristiga skulder	8 472 044	1 172 282
Summa Skulder	27 641 193	28 113 932
Summa Eget kapital och skulder	63 228 371	63 871 088



Kassaflödesanalys		
KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	398 098	1 008 442
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	859 097	547 366
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	859 097	547 366
Erhållen ränta	10 030	2 161
Erlagd ränta	-578 434	-563 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	688 790	994 269
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-39 945	253 435
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-17 411	-107 301
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-57 355	146 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	631 435	1 140 403
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-455 000	-530 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-455 000	-530 000
Årets kassaflöde	176 435	610 403
Likvida medel vid årets början	1 892 036	1 281 633
Likvida medel vid årets slut	2 068 471	1 892 036

Kommentarer till bokslutet

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 333 247 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 300 732	3 204 528
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	209 993	0
	Hyror lokaler	24 480	24 480
	Hyror garage och parkeringsplatser	214 382	198 350
	Hyror förbrukningsbaserad	27 898	209 016
	Hyror övrigt	6 300	0
	Övriga primära intäkter	3 468	20 745
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 787 253	3 657 119
	Avgiftsbortfall	0	-37 450
	Hysesbortfall	-41 450	-499
	<i>Summa</i>	-41 450	-37 949
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 745 803	3 619 170
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	299 574
	Övriga sekundära intäkter	8 381	60 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 381	359 574
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-625 506	-427 582
	Snö och halk-bekämpning	-61 127	-159 441
	Reparationer	-223 796	-358 732
	Planerat underhåll	-107 771	-8 912
	Försäkringsskador	0	-66 671
	El	-255 171	-267 562
	Uppvärmning	-343 232	-323 355
	Vatten	-200 325	-155 114
	Sophämtning	-59 259	-48 576
	Fastighetsförsäkring	-77 422	-58 066
	Kabel-TV och bredband	-171 805	-172 386
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-63 544	-53 354
	Förvaltningsavtalskostnader	-145 037	-95 928
	Övriga driftkostnader	-5 518	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 339 513	-2 195 680

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-4 851	-1 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-56 718	-19 183
	Administrationskostnader	-37 072	-32 078
	Extern revision	-22 875	-20 750
	Föreningsverksamhet	-500	-5 327
	Övriga förvaltningskostnader	55 252	-57 570
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-66 764	-135 907
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-80 000	-80 000
	Sociala avgifter	-10 713	-11 350
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-90 713	-91 350
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	619	498
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 411	1 663
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 030	2 161
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-578 105	-572 629
	Övriga räntekostnader	0	-484
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-578 105	-573 113

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 185 427	60 185 427
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 507 000	10 507 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	70 692 427	70 692 427
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 014 273	-8 466 907
	Årets avskrivningar	-859 097	-547 366
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-9 873 370	-9 014 273
	<i>Utgående redovisat värde</i>	60 819 057	61 678 154
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 156 000	53 156 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	70 156 000	70 156 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 979 000	36 979 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 979 000	36 979 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 368 206	1 196 902
	Övriga fordringar	144 565	115 701
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 512 771	1 312 603
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	343 585	695 135
	<i>Summa Kassa och bank</i>	343 585	695 135

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,92%	2026-09-01	4 399 995	100 000
Stadshypotek AB	2,4%	2027-06-01	4 429 580	40 000
Stadshypotek AB	2,78%	2025-09-01	3 676 875	40 000
Stadshypotek AB	3,94%	2026-03-30	1 825 000	50 000
Stadshypotek AB	2,78%	2025-09-01	3 755 626	75 000
Stadshypotek AB	2,4%	2027-06-01	4 454 579	50 000
Stadshypotek AB	0,92%	2026-09-01	4 399 995	100 000
			26 941 650	455 000

Långfristig del	19 169 149
Nästa års amortering av långfristig skuld	340 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 432 501
Kortfristig del	7 772 501
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	455 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 820 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,13%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,92%	2026-09-01	4 399 995	100 000
Stadshypotek AB	2,4%	2027-06-01	4 429 580	40 000
Stadshypotek AB	2,78%	2025-09-01	3 676 875	40 000
Stadshypotek AB	3,94%	2026-03-30	1 825 000	50 000
Stadshypotek AB	2,78%	2025-09-01	3 755 626	75 000
Stadshypotek AB	2,4%	2027-06-01	4 454 579	50 000
Stadshypotek AB	0,92%	2026-09-01	4 399 995	100 000
			26 941 650	455 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	340 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 432 501
Kortfristig del	7 772 501

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	328 291	300 056
Upplupna räntekostnader	11 984	12 313
Övriga upplupna kostnader	253 068	87 251
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	593 343	399 620

Godkännande

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas Bilaga till årsredovisningen 2024, sidorna 21-51. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap min i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, förfälskning, 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 för räkenskapsåret 2024 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

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Trollskogen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS BILL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 12:16:58



MIKAEL STRALSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 15:40:43



ÅSA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 14:57:44



BÖRJE EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 15:22:52



ANNA SZPAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 21:23:49



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 07:21:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Trollskogen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 07:20:17





Bilaga till årsredovisningen 2024

Styrelsen berättelsen kring verksamheten 2024 och framåt

Innehåll

Bilaga till årsredovisningen 2024	21
Framtida utveckling	24
Planerade kommande underhåll och investeringar	24
Verksamhetsåret 2025	24
Fastighetsbesiktning	24
Budget för 2025	24
Avgifter för 2025	24
Avskrivningar	24
OVK förnyas	24
Fastighetsförsäkring 2025	24
Spolning av dagvattenbrunnar	24
Städning av garaget	25
Rengöring av belysningen i lyktstolparna	25
Vårstädning 2025	25
Källsortering förstudie	25
Underhållsplan	25
Fastigheten under 2024	26
Genomfört underhåll/reparationer 2024–2011	26
Fastighetsförsäkring 2024	28
Energideklaration	28
Övergång till K3 regelverket för avskrivningar	29
Ränteutveckling	29
Räntekostnader 2002 - 2025	29
Låneavveckling 2002 - 2025	30
Omsättning av lån	30
Brandsäkerhet	30
Filterbyte	30
Städdag 2024	31
Blomurnorna	31
Väggstolar i portarna	31
Tvättstugan	31
Syrenbersån	31
Trädvård	31
Höstöversyn av grönytor	31
Sandlådan	31
Snöröjning	31
Garageport	31
Laddstationer	31
Debitering av laddström för laddstationer	32
Trafikspegel	32
Parkeringsautomaten	32
Målning av parkeringsrutor samt fartgupp	32
Golvård	32
Serviceavtal för undercentralen	32
Service på frånluftanläggningen	32
Hisserviceavtal	32
Sophantering	32
Rengöring av sopkärl	33
Sopsortering	33
Underhållsfond	33

Förbrukning av fjärrvärme, el samt vatten 2024	34
Värmeförbrukning 2024 – 2002	34
Elförbrukning 2024 – 2002	35
Elproduktion via solceller 2024 - 2021	36
Elförbrukning via IMD (individuell mätning och debitering) 2024 - 2021	37
GA:1 Elförbrukning 2024 – 2013	38
GA:1 Vattenförbrukning 2024 – 2002	39
Genomförd energieffektivisering	40
Energiavtal med HSB	40
Modernisering av undercentralen	40
Montering av innegivare	40
Frånluftsåtervinning	41
Injustering av ventilationsflöden efter frånluftsåtervinning (OVK)	41
Balansering av det vattenburna värmesystemet	42
Installation av system för solceller	42
Övergång till IMD (individuell mätning och debitering)	42
Effektutjämning för att bättre utnyttja elmatningen	42
Gemensam övervakning för energisystemet	42
Energideklaration	42
Trollskogens mervärden	43
Trollskogens miljöinsatser	43
Hjärtsäkrare zon med Hjärtstartare	43
Tele2 gruppavtal	43
IMD (individuell mätning och debitering)	43
Laddstationer	43
Hållbarhetsredovisning 2024	44
Trollskogens avskrivningsplan enl. K3	46
Trollskogens nyckeltal 2024	47

Framtida utveckling

Planerade kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2025	Fasadbehandling mot alger OKV besiktning Modernisering av vägg-/takbelysning i trapphus Rengöring av sopkärl
2026	Byte av ventilationsfilter i samtliga 43 lägenheter Modernisering av väggbelysning på våningsplan Rengöring av sopkärl Fastighetsnära källsortering måste byggas upp (senast)

Verksamhetsåret 2025

Styrelsen har som tidigare år valt att börja sin redovisning av verksamheten genom att tala om vad som är planerat under det kommande verksamhetsåret 2025 som är Trollskogens 24:e verksamhetsår som egen bostadsrättsförening.

Fastighetsbesiktning

Besiktning av fastigheterna genomförs årligen innan budgetarbetet påbörjas. Detta inkluderas även en uppdatering av underhållsplanen.

Budget för 2025

Budgeten för 2025 visar på ett resultatutfall efter skatt men före överföring från yttre underhållsfond på ett överskott på ca 342 133 kr.

Avgifter för 2025

Enligt styrelsens beslut (21 november 2024) justeras årsavgifterna med +7 % för 2025. Innebär att årsavgiften 2025 för bostäderna blir 984 kronor/m².

2025 innebär följande kostnadsförändringar för föreningen:

- Taxeändringar för fjärrvärme + 9 %,
- Sophantering +8 %
- Fastighetsförsäkringen + 14 %, trots byte av bolag.
- Förändrad avskrivning.
- Trollskogen måste fortsatt öka sitt sparande för att stå bättre rustade de kommande åren, husen blir äldre och behöver omvårdnad.

Avskrivningar

Från och med årsredovisningen för 2024 gäller avskrivning enl. K3 reglerna, detta ger andra förutsättningar att fördela investeringar över tiden. För Trollskogen innebär detta att den årliga avskrivningen blir 859 277 kr. Se avsnittet i verksamhetsberättelsen.

OVK förnyas

Trollskogen genomför OVK (obligatorisk Ventilations Kontroll) under 2025. Detta innebär att samtliga utgående ventiler i badrum samt förråd (inkl. dragkåpan i köket) kommer att kontrolleras, rengöras och mätas, vid behov justeras till gällande värde. OVK måste genomföras var sjätte år. Detta kommer att upphandlas under våren 2025. OVK innebär att föreningen måste få tillgång till samtliga lägenheter. Mera information kommer längre fram.

Fastighetsförsäkring 2025

Styrelsen beslutade att byta bolag för fastighetsförsäkringen 2025 från Protector till Trygg-Hansa. Den årliga offertförfrågan visade att försäkringspremien från Trygg-Hansa var den mest fördelaktiga. 2025 års premie ökade med 14% och kostnaden blir 87 091 kr.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa från 1 januari 2025.

Spolning av dagvattenbrunnar

Ev. kan det bli aktuellt att spola brunnarna för dagvatten under 2025. Viktigt att säkerställa att avrinningen av ytvatten fungerar för att undvika vattenskador.

Städning av garaget

Under 2025 kommer garaget att städas för att få bort grus, löv och annat.

Rengöring av belysningen i lyktstolparna

Under 2025 kommer vi att rengöra lamporna i lyktstolparna för att få ett bättre ljussken när det är mörkt.

Vårstädning 2025

Det kommer troligen att arrangeras en dag då vi gör området vårfint och avslutar med lite mat. Mera information kommer.

Källsortering förstudie

För närvarande har föreningarna (Trollskogen och Trollhöjden) inte kommit till en gemensam lösning som uppfyller den skyldighet som åligger samtliga ägare till flerfamiljsfastigheter, att tillhandahålla fastighetsnära insamling och uppfylla de krav som ställs för hämtning av insamlat material. Fastighetsnära innebär att det skall finnas inom tomten för fastigheten. Detta skall vara på plats senast 1 januari 2027.

Styrelsen arbetar inom GÅ:1 med att få fram en fastighetsnära lösning för insamling av pappers-, plast-, metall- samt glasförpackningar. Lösningen måste genomföras inom samfälligheten.

Underhållsplan

Detta är en sammanställning över kostnaderna för planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan. Kostnaderna är beräknade från 2024. Underhållsplanen revideras årligen tillsammans med föreningens tekniska förvaltare i samband med föreningens budgetarbete.

År	Nivå på underhåll	Kostnad
2025	Medelstora åtgärder	160 000 kr
2026	Medelstora åtgärder	370 000 kr
2027	Medelstora åtgärder	300 000 kr

De kommande åtgärder innebär att Trollskogen fortsatt måste öka avsättningarna till underhållsfonden de kommande åren. Enl. underhållsplan bör avsättningen vara mellan 254 000 – 283 000 kr/år, för budget 2025 har styrelsen avsatt 300 000 kr som avsättning till underhållsfonden.

Kommande fastighetsåtgärder efter 2025

- Filterbyte 2026
- Fasadbehandling 2026
- Utbyte av armaturer (väggbelysning på våningsplan/trapphus samt återstående takarmaturer i trapphus). Utbytet görs p.g.a. att de nuvarande kompaktlysrören har slutat att marknadsföras och tillverkningen har upphört.
- Etablering av fastighetsnära källsortering senast 1 januari 2027
- Filterbyte 2028
- OVK förnyas 2031
- Energideklarationen förnyas 2034

Fastigheten under 2024

Genomfört underhåll/reparationer 2024–2011

Föreningen har genomfört ett antal reparationer/förbättringar under dessa 14 år. Vissa delar har belastat den yttre underhållsfonden. Totalkostnaden för dessa åtgärder uppgick till 7 664 960 kr.

2024

- Uppgradering av torktumlare och torkskåp samt borttagning av gammal ventilationsutrustning i tvättstugan.
- Nya ventilationsfilter samtliga 43 lägenheter.
- Golvvård av samtliga våningsplan.
- Uppdaterad energideklaration ny klassning är Klass C en förbättring mot tidigare klassning E.
- Årlig service på frånluftanläggningen inkl. kontrollintyg till Sollentuna kommun.
- Regelbunden service av garageporten (Trollskogens kostnad 50 %).
- Rengöring av sopkärl (Trollskogens kostnad 50 %).
- Målning av fartgupp och parkeringslinjer på utomhusparkeringen (Trollskogens kostnad 50 %).

Kostnaden för dessa åtgärder uppgick till 231 845 kr

2023

- Spolning av avloppstammar
- Montering av översvämningsskydd i elschakt
- Regelbunden service av garageporten (Trollskogens kostnad 50 %)
- Rengöring av sopkärl (Trollskogens kostnad 50 %)
- Spolning av dagvattenbrunnar (Trollskogens kostnad 50 %)

Kostnaden för dessa åtgärder uppgick till 110 854 kr

2022

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

Kostnaden för dessa åtgärder uppgick till 100 051 kr

2021

- Installation av solceller
- Installation av effektutjämnare
- Införande av IMD (individuell 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 lägenheter.
- Utbyte av en tvättmaskin i tvättstugan
- Radonmätning av 22 lägenheter 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 lägenheter.
- 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 lägenheter.

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 lägenheter.
 - 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

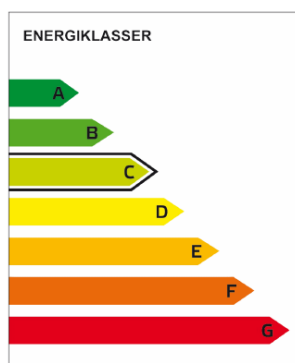
- Ommålning balkongtak 251, 351 och 451
 - Plattläggning av uteplats lgh 223 + 313 som ersättning av dålig gräsmatta.
 - Ombyggnad av undercentralen, separation av rörsystem för radiatorer och golvvärme i badrum samt installation av avluftare för värmesystemet.
 - Installation av droppstopp och droppskydd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

Fastighetsförsäkring 2024

Under året har det inte inträffat några vattenskador i föreningen. Trots detta kommer föreningen att påverkas av det som händer inom försäkringskollektivet när det gäller skador och kostnaderna för dessa skador kommer påverka föreningens försäkringspremie för 2025.

Energideklaration

Under året genomfördes en uppdatering av energideklaration för fastigheterna. Den nya energiklassningen för fastigheterna är **Klass C** (70 kWh/kvm) alltså har energiarbetet givit ett tydligt resultat mot den föregående klassningen på Klass E (140 kWh/kvm). Deklarationen gäller fram till 2034. Kostnaden framtagandet av deklARATIONEN blev 21 000 kr. Arbetet genomfördes av Franska Bukten via Energisparkonsult under sep/okt.



Övergång till K3 regelverket för avskrivningar

Hösten 2024 genomfördes konteringen 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.

Övergången från K2 till K3 innebär:

- Senast 1 januari 2026 måste alla bostadsrättsföreningar följa K3-reglerna i sin ekonomiska redovisning.
- Övergången till K3 ger en mer detaljerad och långsiktig bild av föreningens fastigheter och ekonomiska ställning. Genom att fördela kostnaderna jämnare över tid minskar risken för kraftiga resultatvariationer mellan åren. Föreningar med stora fastighetsunderhåll eller planerade investeringar kan dra nytta av att övergå till K3 redan under 2025, eftersom det ger bättre planeringsmöjligheter och en tydligare redovisning av framtida underhållskostnader.
- Genom övergången till K3 får föreningen en jämnare fördelning av kostnader över tid, men det kan också innebära högre avskrivningar på kort sikt, vilket påverkar resultat.

Ränteutveckling

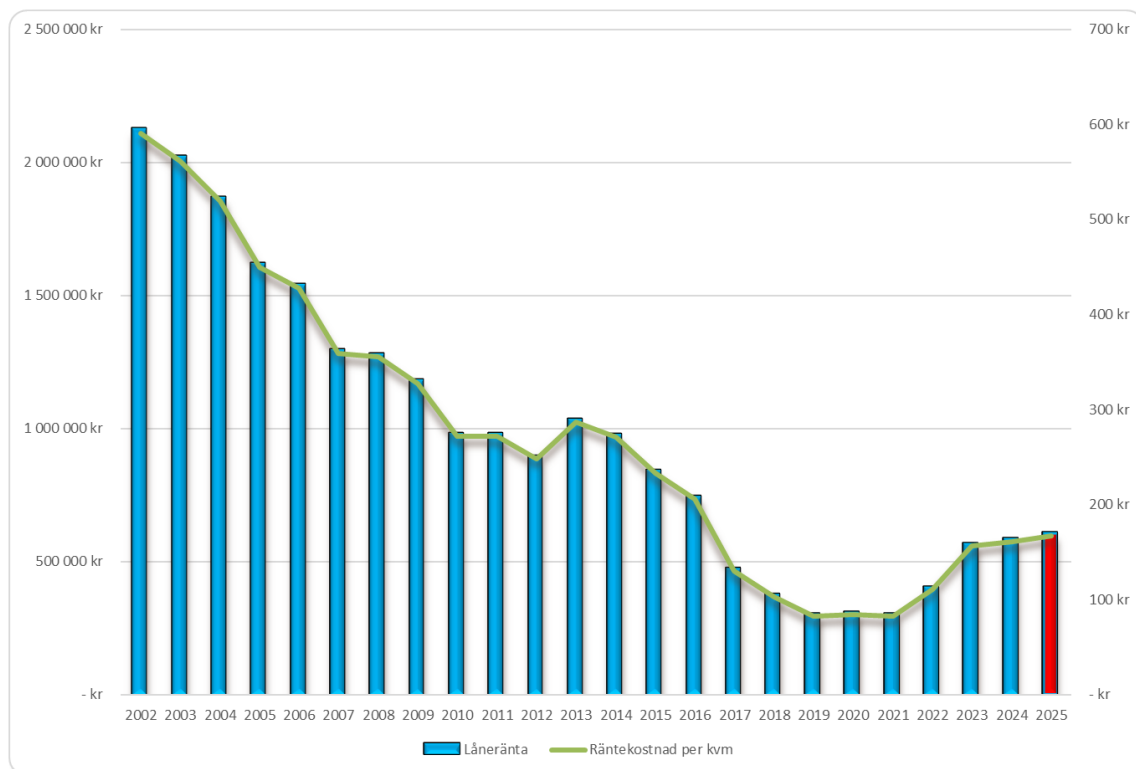
Föreningen har sina större lån, räntemässigt uppbundna fram till 2025–2026. De snabba förändringarna av räntorna under de senaste åren har gjort att räntekostnaderna har ökat snabbare än förväntat. Föreningens räntekostnader för 2025 ger ett liknande ränteläge som 2024 på lånen.

Genomsnittet på räntan är 2,31%

Räntekostnader 2002 - 2025

En av Trollskogens betydande kostnader är de räntor som betalas på föreningens lån, samt strategin för amortering. Det tidigare gynnsamma ränteläget har upphört och räntekostnaderna kommer att öka. Under 2024 betalade Trollskogen cirka 578 000 kronor i ränta på sina lån, vilket innebär en kostnadsökning på cirka 180 000 kronor jämfört med 2022. Under 2025 beräknas lånekostnaderna öka något till cirka 600 000 kronor.

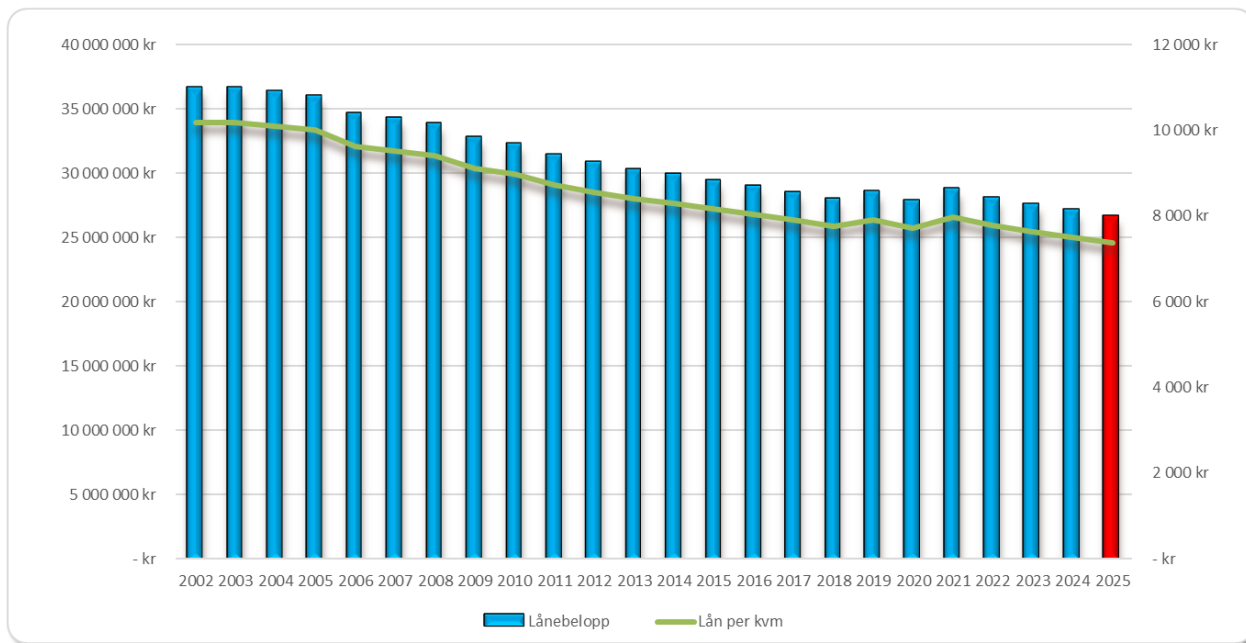
Nedan följer detaljerad information om föreningens låneräntor från 2002 fram till 2025.



Låneavveckling 2002 - 2025

Bostadsrättsföreningen Trollskogen har en strategi att amortera i linje med avskrivningarna på fastigheten. Under 2023 justerades amorteringen till cirka 455 000 kr. Det är värt att notera att lånekostnaden per kvadratmeter har minskat från över 10 300 kr/kvm (2002) till 7 511 kr/kvm (2024). Den totala låneskulden har minskat med 10 miljoner kronor sedan 2002.

Den årliga amorteringen uppgår för närvarande till cirka 127 kr/kvm på grund av det nuvarande ränteläget. Med övergången till K3-regelverket för avskrivningar kommer amorteringarna att utgöra cirka 50 % av avskrivningarna. Nedan finns information om minskningen av lånen från 2002 till 2025.



Omsättning av lån

Under 2024 omsattes inga lån. Alla föreningens lån (7 st) är placerade hos Stadshypotek. Föreningens totala kapitalskuld är ca 26,9 Mkr. Årlig amortering för lånen var 455 000 kr.

Långivare	Lånenr	Kapitalskuld	Ränta %	Räntetyp	Ränteändringsdag	Konverteringsdag
Stadshypotek	480662	3 676 875,00	2,78	Fast	2025-09-01	2025-09-01
Stadshypotek	480690	3 755 626,00	2,78	Fast	2025-09-01	2025-09-01
Stadshypotek	306364	1 825 000,00	3,94	Fast	2026-03-31	2026-06-30
Stadshypotek	395184	4 399 995,00	0,92	Fast	2026-09-01	2026-09-01
Stadshypotek	395185	4 399 995,00	0,92	Fast	2026-09-01	2026-09-01
Stadshypotek	468922	4 429 580,00	2,40	Fast	2027-06-01	2027-06-01
Stadshypotek	480689	4 454 579,00	2,40	Fast	2027-06-01	2027-06-01
		26 941 650,00	2,31%			

Brandsäkerhet

Under sommaren/hösten genomfördes den årliga översynen av brandsäkerheten som innebär kontroll av brandsläckare, brandfilter, nödbelysning samt rökluckor i samtliga fastigheter. Kostnaden för översynen och åtgärder 12 954 kr. Översynen genomförs av Presto AB.

Filterbyte

Under våren har samtliga medlemmar fått nya filter till friskluftsintagen. Totalt delades 186 filter ut till medlemmarna. Medlemmarna ansvarar själva för bytet. Årets kostnad blev 11 031 kr. Föreningen köper filter från Folkfilter AB. Nästa byte är planerat till 2026.

Städdag 2024

Som vanligt hade Trollskogen och Trollhöjden en städdag för att göra det vår fint i området. Lördagen 25 maj träffades många medlemmar på gården och städa ur cykelförråd, soprum tvättade glastaken vid portarna. Arbetsdagen avslutades med en bit mat och glada samtal.

Tack till alla som ställde upp.

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 Amina som bor i Trollhöjden. Tack för detta.

Väggstolar i portarna

Det har monterats en väggfällstol i respektive port för att göra väntan på taxi, färdtjänst eller egen transport mindre arbetsam. Kostnaden för att köpa in och sätta upp väggstolarna blev 16 641 kr. Arbetet gjordes av Jörgen Westman AB.

Tvättstugan

De två sista originalmaskinerna byttes efter 22 år. Den gamla torktummlaren ersattes med en Miele PDR508HP samt det gamla torkskåpet ersattes av ett Elbjörn TS120A, båda dessa maskiner använder sig av kondens teknik vilket gör att de blir mindre varmt i tvättstugan och minskar energiförbrukningen, i och med detta så kunde den gamla ventilationsutrustningen tas bort. Kostnaden för utbytet blev 103 537 kr. Arbetet gjordes av SöderKyl.AB.

Syrenbersån

Under sommaren uppgraderade föreningen syrenbersån med två fastgjutna stolar samt ett runt bord. Bersån är en trevlig plats att ta en kaffe med vänner, grannar osv. Kostnaden för att sätta upp stolar och bord blev 33 750 kr. Arbetet gjordes av Lövhagen mark & trädgård.

Trädvård

Under sommaren gjordes trädvård av träden framför 5:an. Det stora trädet riskerade att delas i stammen p.g.a. viktfordelningen i kronan. Arboristen som genomförde arbetet gjorde justering av viktfordelningen samt att flera s.k. kronband monterades för att hålla samman kronan bättre när kronan rör sig. Kostnaden för detta blev 14 951 kr, Trollskogens del är 50%. Arbetet gjordes av Arboristerna Trädvård Global Service.

Höstöversyn av grönytor

Under 2024 gjordes en genomgång av grönytorerna inom området för att rensa bort sly, glesa ut träden på gården, borttagning av stormfällt träd, rensa slänterna, nedklippning av häckarna, borttransport mm. Kostnaden för detta blev 79 997 kr, Trollskogens del är 50%. Arbetet gjordes av Lövhagen mark & trädgård.

Sandlådan

Under 2024 gjordes ett byte av sanden i sandlådan. Kostnaden för detta blev 6 324 kr, Trollskogens del är 50%. Arbetet gjordes av Lövhagen mark & trädgård.

Snöröjning

Trollskogens kostnader för snöröjning och halkbekämpning vintersäsong blev 189 646 kr, varav Trollskogens del är 50 %. Denna summa inkluderar beredskapsavgift, sandupptagning, hyra av sandficka och hantering av sandlåda. Snöröjningen utfördes av Lövhagen mark & trädgård.

Garageport

Under 2024 krånglade garageporten och ville inte öppna/stänga riktigt. Delar av styrelektroniken samt den inre markslingan byttes, Totalt blev kostnaden för detta 33 545 kr, Trollskogens del är 50%. Arbetet utfördes av Assa Abloy Entrance Systems.

Regelbunden funktionsöversyn av garageporten genomförs av Assa Abloy Entrance Systems. Årlig servicekostnad blev 5 376 kr, Trollskogens del är 50%.

Laddstationer

Vissa laddstationer har p.g.a. kommunikationsproblem givit mycket ostabil laddning på platserna i den inre delen av garaget. Under sommaren installerades en lösning som ger en stabil

kommunikation och där med fungerar laddningen som förväntat. Totalt blev kostnaden för detta 14 131 kr, Trollskogens del är 50%. Installationen gjordes av SEAK (Skandinavisk El & Automations Kontroll AB).

Debitering av laddström för laddstationer

Debitering av laddstationerna infördes fr.o.m. 1 januari 2022. För 2024 är kostnaden för närvarande 150 kr/månad för tillgång till laddstation samt 3 kr/kWh för elförbrukning vid laddning. Sammanlagt har Trollskogen debiterat 12 310 kWh – 36 930 kr under 2024. Trollskogen har haft 8 platser med aktiva laddstationer under 2024.

Trafikspegel

En trafikspegel monterades hösten 2024 efter incidenter mellan cyklister/elskoter och bil vid garageutfarten. Kostnaden var 24 250 kr, Trollskogens del är 50 %. Lövhagen Mark & Trädgård utförde arbetet.

Parkeringsautomaten

Under 2024 blev intäkten 14 315 kr inkl. moms, varav Trollskogens del är 50 %. Sedan starten 2006 har gästparkeringen inbringat 247 881 kr, varav Trollskogens del är 50 %.

Målning av parkeringsrutor samt fartgupp

Under 2024 ommålades utomhusparkeringen plats 43 – 95 samt de 4 fartgruppen som finns på Skeppargränd. Under tiden för målningen kunde de berörda medlemmarna parkera på parkeringen utanför f.d. "Din MC", föreningarna tackar KGK fastigheter för deras hjälp. Kostnaden för linjemålningen blev 21 388 kr, Trollskogens del är 50%. Arbetet gjordes av RoadLine AB

Golvård

Under året så har golvytor i entréer och våningsplan storstädats och behandlats. Väggar och trappor har rengjorts. Kostnaden för rengöringen blev 57 738 kr. Arbetet genomfördes av Ready Steady Clean.

Serviceavtal för undercentralen

Under 2024 har Energisparkonsult AB hanterat löpande servicen av undercentralen för fjärrvärmens och den tillhörande utrustningen. Årlig kostnad för avtalet är 9 375 kr.

Service på frånluftanläggningen

Under året har frånluftanläggningen fått service inkl. filterbyten för att anläggningen skall fungera bra under den kalla säsongen. Servicen genomfördes av Holmgren Kyl & maskin. Trollskogen ska till Sollentuna kommun skicka in en kontrollrapport av kyl-/värmepumputrustningar innehållande f-gaser. Kostnaden för service och kontrollrapport blev 11 250 kr.

Hisserviceavtal

Sedan 2023 så finns det ett serviceavtal med Kone, Kone Care serviceavtalet. Årskostnaden för detta serviceavtal är 53 142 kr. Avtalet är på 3 år.

Den årliga besiktning av hissarna genomfördes av Kiwa hissbesiktning, kostnaden blev 5 899 kr för 2024.

Sophantering

Sophämtningen 2024 har inneburit att kärlen för restavfall (gröna) och återvinningsavfall (bruna) tömts 273 gånger och 5 522 kg restavfall har körts bort samt att 2 743,5 kg har återvunnits. Kostnaden för sophantering blev 60 057 kr.

Månad	Kostnad	Kg _gång	Totalt	Per dag	Per kvm
Årsavgift	20 210 kr		20 210 kr	55 kr	6 kr
Elbur	1 430 kr		1 788 kr	5 kr	0,50 kr
Sopkostnad 140 L	0,80 kr/kg	2 743,50	2 744 kr	8 kr	0,76 kr
Sopkostnad 660 L	4,80 kr/kg	5 522,00	33 132 kr	91 kr	9,24 kr
Hämtade kärl	6,40 kr/kärl	273	2 184 kr	6 kr	0,61 kr
Totalt		8 265,50	60 057 kr	165 kr	17 kr

Rengöring av sopkärl

Inför varje sommarsäsong så rengörs samtliga sopkärl i soprummen. Inför vintersäsongen så rengjordes alla sopkärl igen under oktober. Totalt blev kostnaden för dessa två tvättningar 7 606 kr, Trollskogens del är 50%. Rengöringen gjordes av Miljöhuset i Stockholm AB.

Sopsortering

Utsorteringen av förpackningsmaterial är sedan 1 januari 2024 ett lagkrav som gäller samtliga medborgare i Sverige. Föreningen noterar att många medlemmarna sorterar bort pappers-, plast-, metall- samt glasförpackningarna och tar dessa till samlingsplatser som finns i närheten eller till sopstationerna. TACK för er insatts för lägre sopvikter och för ert bidrag till återvinningen.

Tyvärr finns det medlemmar som trots lagkravet inte bryr sig om att sortera bort förpackningarna ur sin soppåse vilket är mycket ledsamt att se! Skärpning.

Underhållsfond

Den totala behållningen i underhållsfonden är 642 154 kr.

Förbrukning av fjärrvärme, el samt vatten 2024

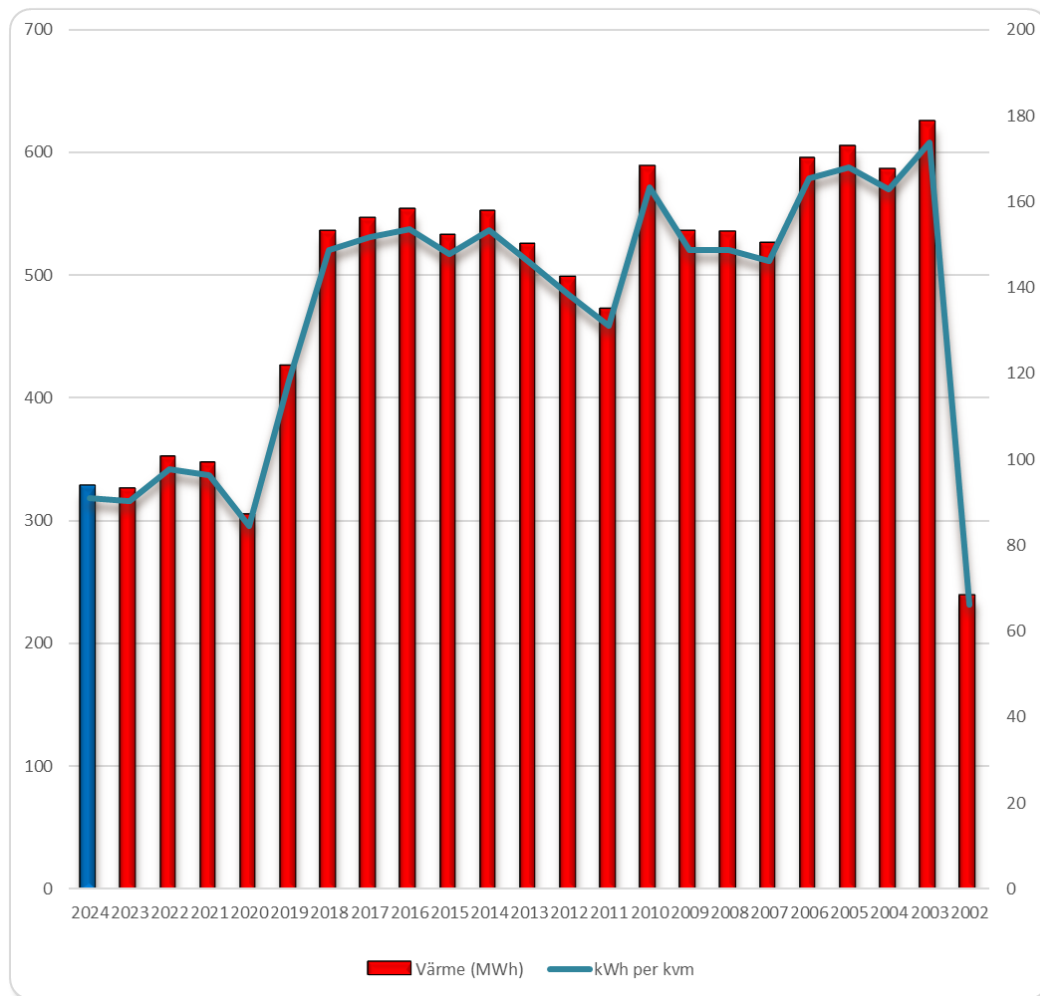
Värmeförbrukning 2024 – 2002

Värmeförbrukningen är en av Trollskogens största kostnader och påverkas naturligtvis av väderförhållandena. För 2024 ser vi fortsatt positiva effekter av frånluftsåtervinningen, där både början och slutet av året spelar roll för förbrukningen. Återvinningsanläggningen för frånluften har fungerat enligt plan och styrs nu via Bastec-systemet, vilket ger bättre kontroll än tidigare. I tabellen nedan framgår fjärrvärmeförbrukningen över åren. Styrelsen har som mål att bibehålla uppvärmningskostnaderna på den nivå som uppnåts genom energieffektiviseringsprogrammet. Självklart kommer styrelsen att fortsätta övervaka energiförbrukningen framöver.

Målet som sattes upp för att återvinna frånluft var att sänka förbrukningen av fjärrvärme per kvm.

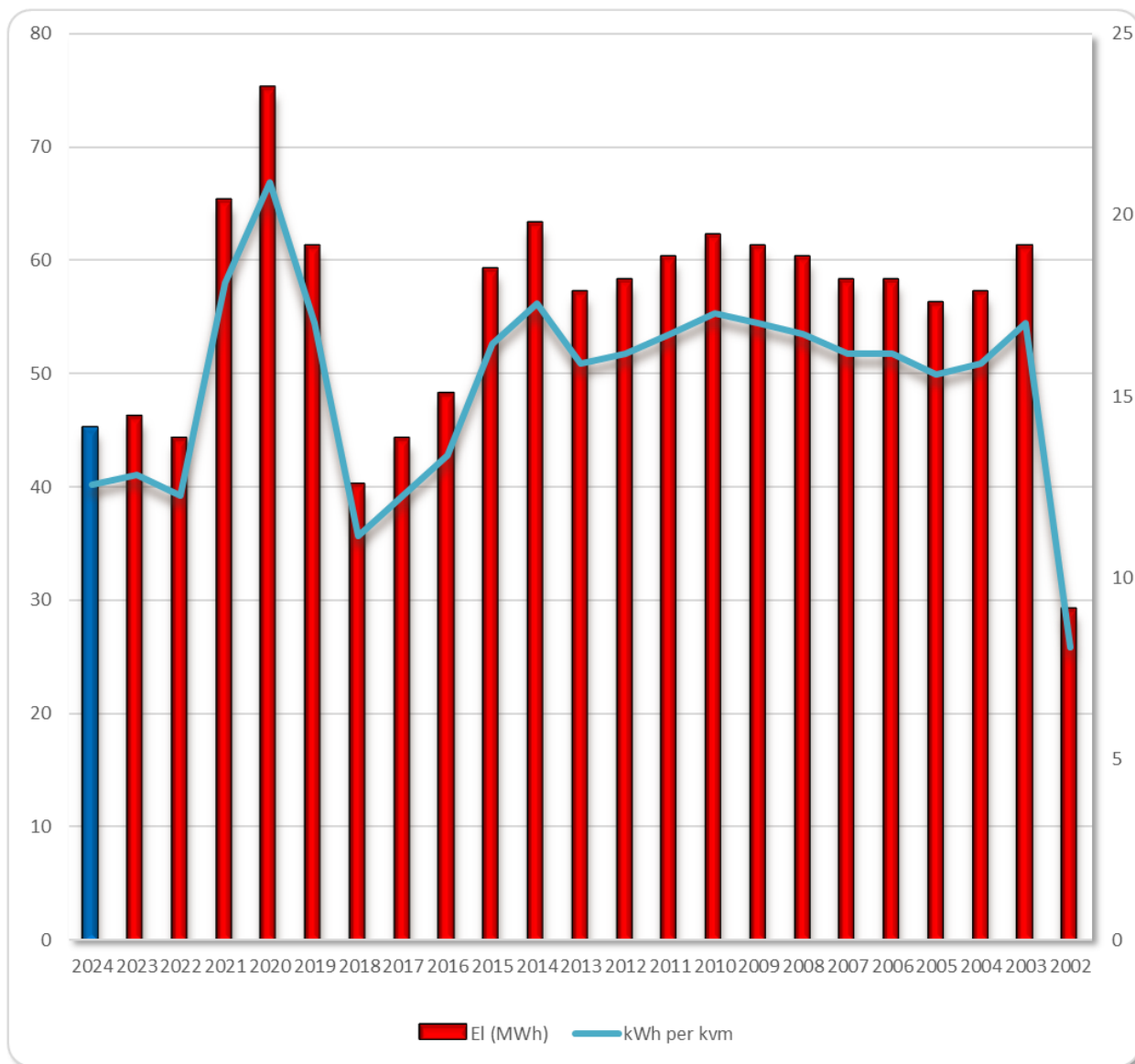
År	Värme (MWh)	kWh per kvm	Kostnad per kvm
2024	327	91,16	96 kr
2023	324	90,33	88 kr
2022	350	97,57	89 kr
2021	345	96,18	85 kr
2020	303	84,47	79 kr
2019	424	118,20	105 kr
2018	533	148,59	125 kr
2017	544	151,66	122 kr
2016	551	153,61	127 kr

I tabellen till vänster ser man att förbrukningen av fjärrvärme har minskat sedan frånluftsanläggningen som togs i drift under hösten 2019.



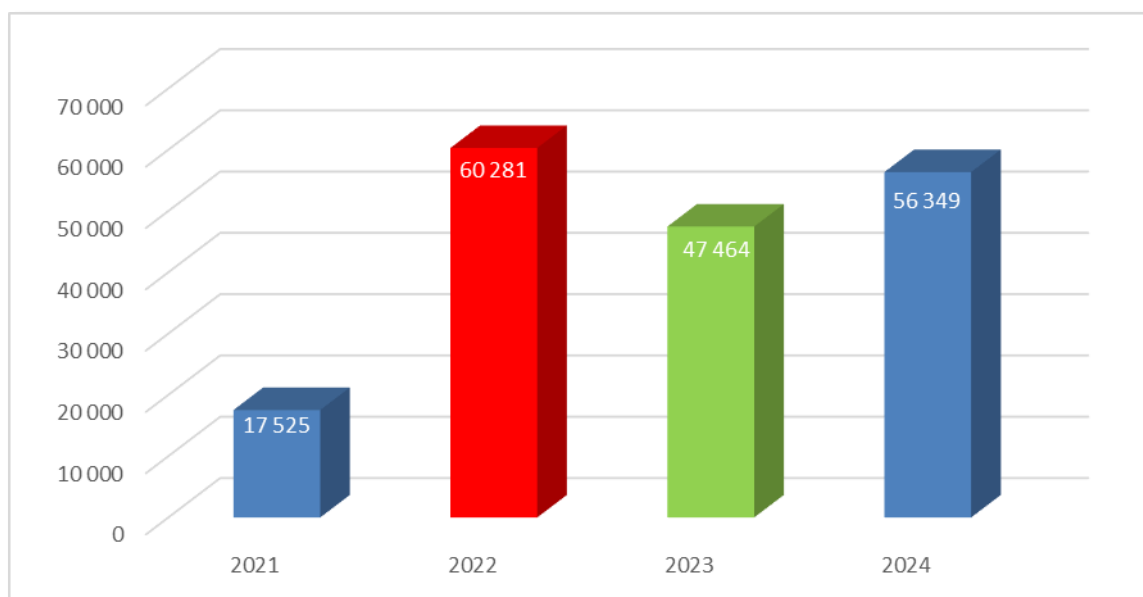
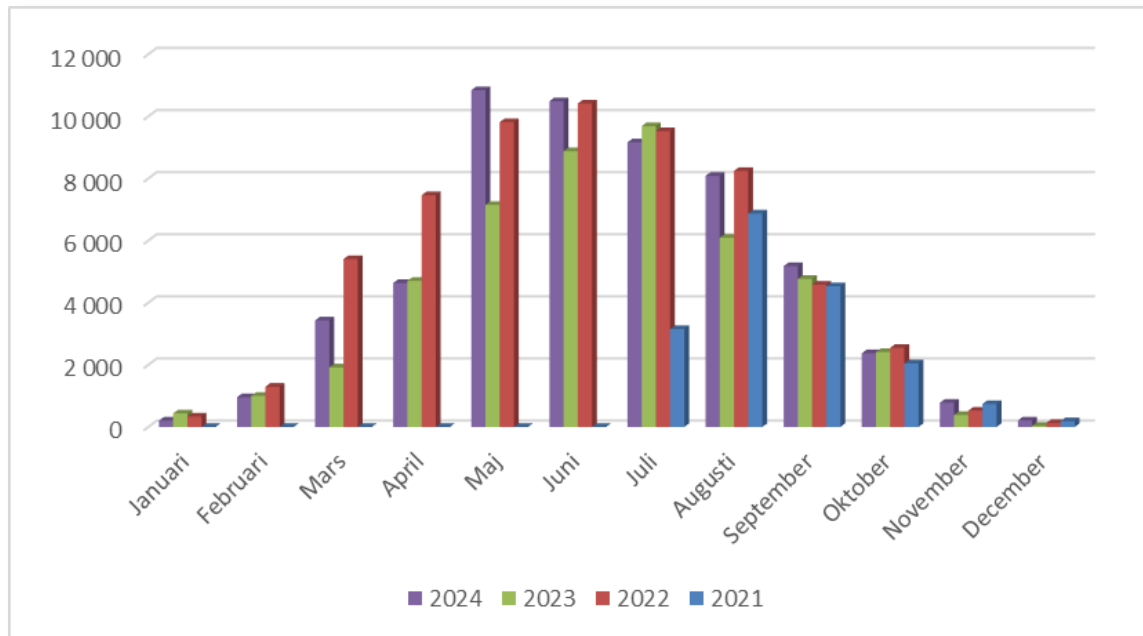
Elförbrukning 2024 – 2002

Elförbrukningen i Trollskogen omfattar all elektricitet till fastigheterna, inklusive inomhusbelysning, hissar, ventilation och tvättstuga. Enligt tabellen nedan var elförbrukningen relativt konstant fram till 2015. Från och med 2016 inleddes en effektivisering av belysningen genom övergång till LED-belysning samt modernisering av hissarna, vilket resulterade i minskad förbrukning. Därtill har ett bundet elpris också bidragit till lägre kostnader. Under perioden 2019–2021 observerades en ökad elanvändning, vilket kan förklaras av att frånluftsanläggningen använder elektricitet för återvinning av frånluften. Sedan 2022 styrs användningen av frånluftsanläggningen via Bastac-systemet som hanterar värmestyrningen. Styrelsen fortsätter givetvis att undersöka ytterligare metoder för att optimera elförbrukningen.



Elproduktion via solceller 2024 - 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 Trollskogens behov det som inte förbrukas inom föreningen säljs vidare till SEOM. 2024 producerades 56 349 kWh och försäljningen av 25 793 kWh reducerar Trollskogens elkostnader med 6 915 kr. Trollskogen erhåller också skattereduktion 2024 på 15 476 kr för den sålda elen. Diagrammet nedan visar produktionen av el från solcellerna.



Årsproduktionen från solcellerna:

2024 – 56 349 kWh

2023 – 47 464 kWh

2022 – 60 281 kWh

2021 – 17 525 kWh

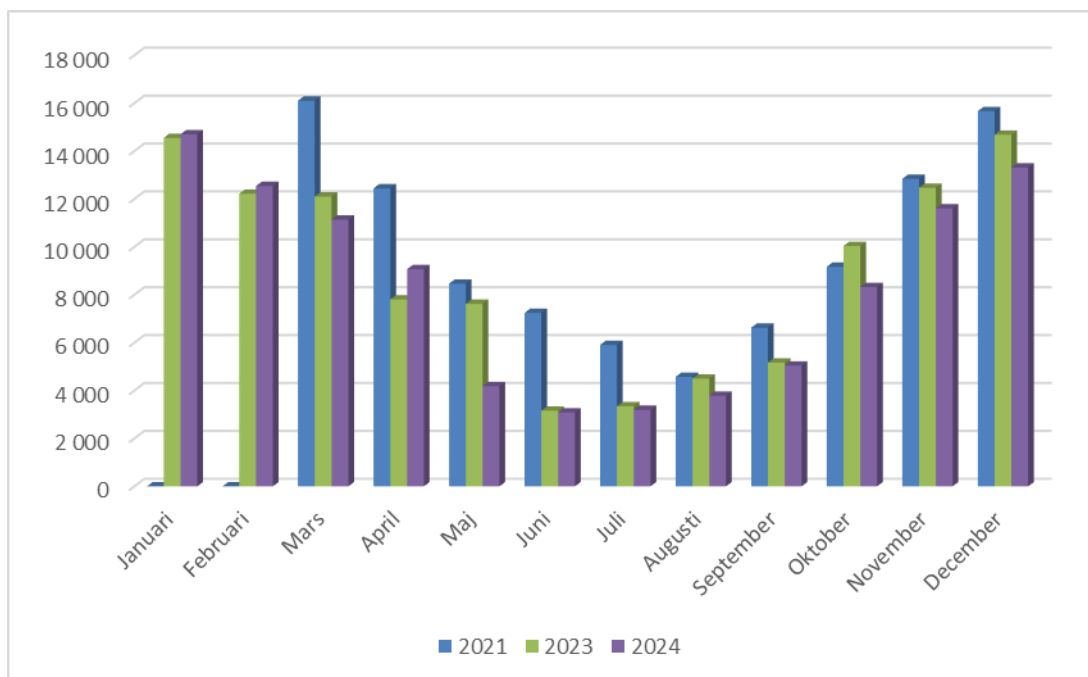
Elförbrukning via IMD (individuell mätning och debitering) 2024 - 2021

IMD infördes i mars 2021, vilket innebär att medlemmar har ett avtal med föreningen för el. Elen debiteras genom avierna för avgifterna.

Diagrammet visar den totala elförbrukningen via IMD. Elkostnaderna under 2024 var lägre än 2022. I december 2024 var kostnaden 24 450 kr för 13 314 kWh (1,52 kr/kWh).

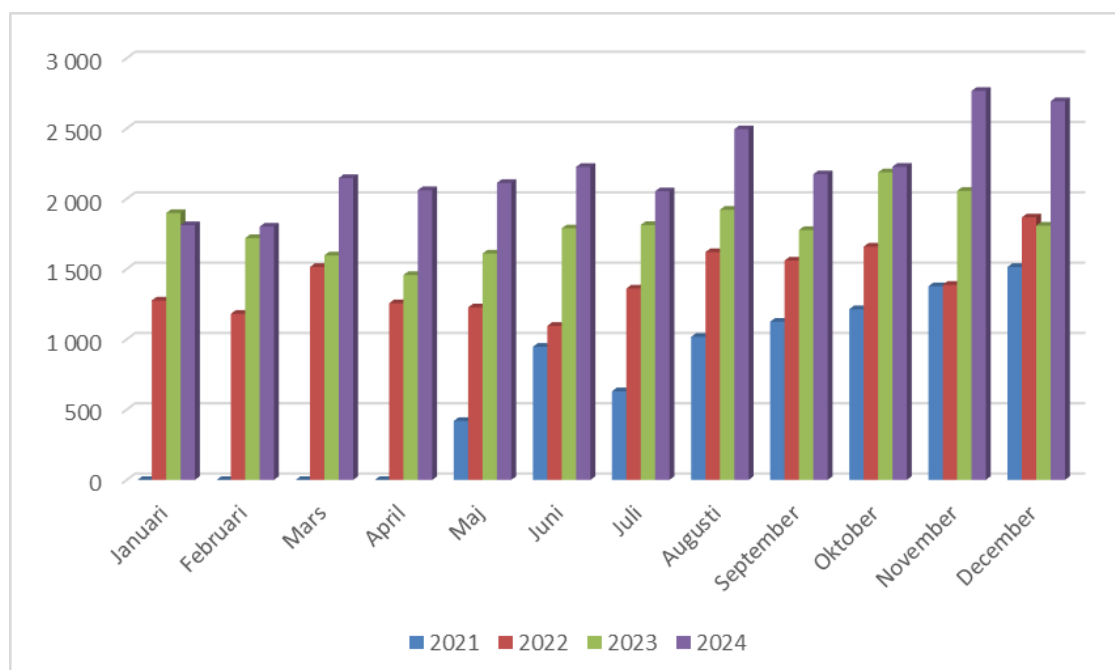
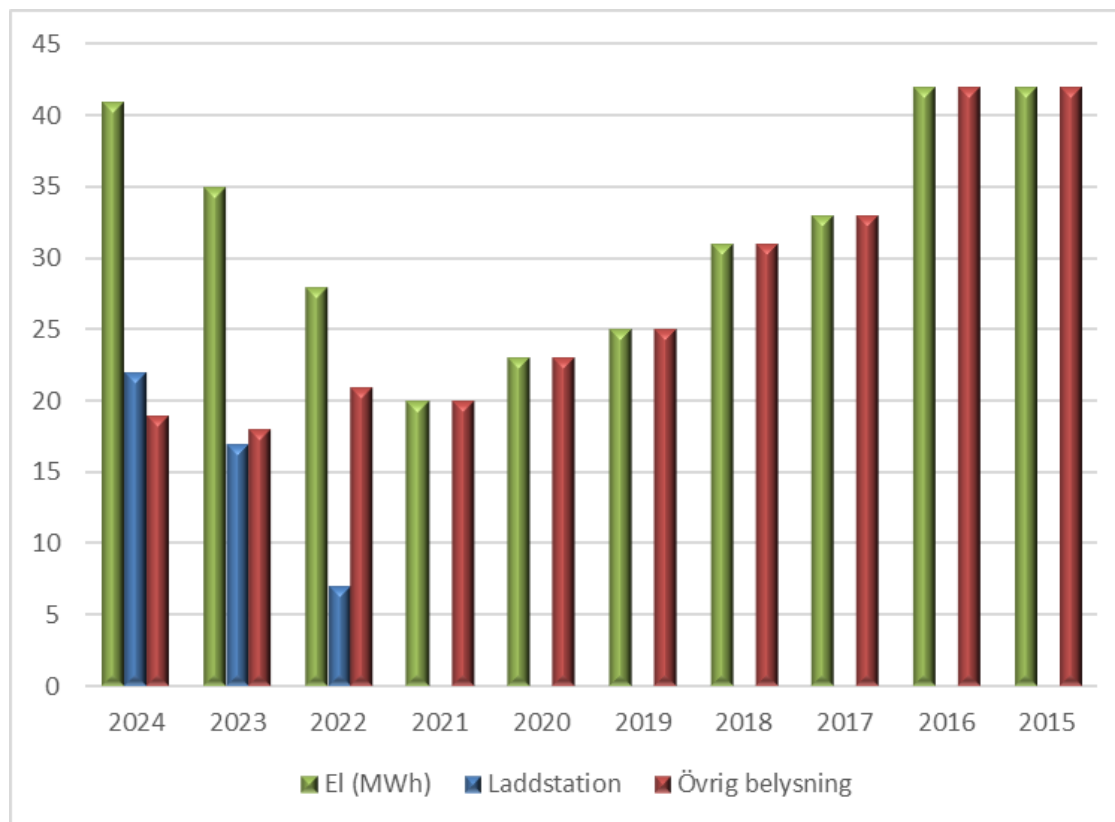
Totalt förbrukades 99 990 kWh via IMD, Snitt för elpriset för blev 1,57 på kWh.

2021	IMD pris kWh	2022	IMD pris kWh	2023	IMD pris kWh	2024	IMD pris kWh
		Januari	2,27 kr	Januari	2,30 kr	Januari	2,13 kr
Mars	1,37 kr	Februari	2,28 kr	Februari	2,19 kr	Februari	1,73 kr
April	1,14 kr	Mars	2,42 kr	Mars	2,16 kr	Mars	1,82 kr
Maj	1,36 kr	April	1,24 kr	April	1,75 kr	April	1,66 kr
Juni	1,32 kr	Maj	1,11 kr	Maj	0,77 kr	Maj	1,25 kr
Juli	1,53 kr	Juni	1,11 kr	Juni	1,02 kr	Juni	1,13 kr
Augusti	1,37 kr	Juli	1,04 kr	Juli	1,15 kr	Juli	1,14 kr
September	1,61 kr	Augusti	1,56 kr	Augusti	1,44 kr	Augusti	1,15 kr
Oktober	1,61 kr	September	3,14 kr	September	1,30 kr	September	1,24 kr
November	2,07 kr	Oktober	1,91 kr	Oktober	1,44 kr	Oktober	1,24 kr
December	3,25 kr	November	2,88 kr	November	2,19 kr	November	1,96 kr
Snittpris	1,66 kr	December	4,55 kr	December	2,12 kr	December	1,84 kr
		Snittpris	2,13 kr		1,65 kr		1,52 kr



GA:1 Elförbrukning 2024 – 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. Från 1 april 2023 har GA:1 rörligt elpris, trots detta så har kostnaderna varit som året innan. Laddstationerna har ökat användning av el. Denna förbrukning debiteras respektive medlem efter förbrukning som registrerats. Nedersta diagrammet visar månadsförbrukningen för laddstationer. Totala förbrukningen av el inom GA:1 anläggningen blev 2024 – 45 245 kWh totalt – 26 578 kWh till laddstationer – 18 667 kWh till lyktstolpar och motorvärmare. Totalkostnaden för GA:1 elförbrukningen blev 84 052 kr, Trollskogens del är 50%.

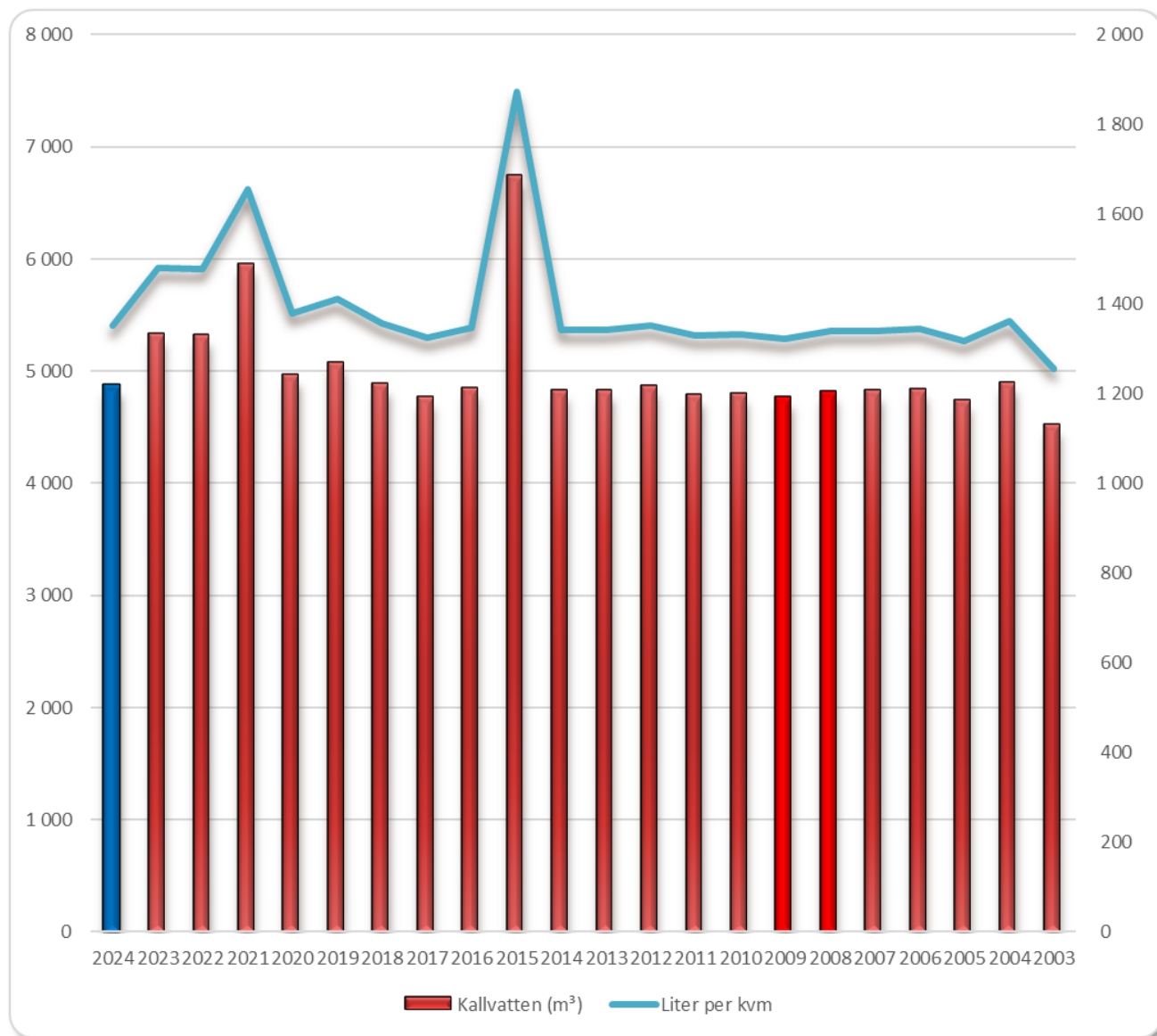


GA:1 Vattenförbrukning 2024 – 2002

Under 2020 och 2021 uppvisade vattenförbrukningen höga nivåer. Det finns sannolikt flera orsaker till denna ökade vattenanvändning under dessa år. Vi vill betona vikten av att använda vatten ansvarsfullt och uppmanar alla medlemmar att rapportera felaktigheter såsom rinnande toaletter och kranar som inte stängs av ordentligt. Styrelsen uppmanar samtliga medlemmar att vidta åtgärder för att minimera onödig vattenanvändning.

Sedan 2014 har föreningen genomfört regelbundna mätaravläsningar för att undvika retroaktiva kostnader, i väntan på installation av fjärravläsningsutrustning av Sollentuna Energi för exakt registrering av den faktiska vattenförbrukningen.

Den totala vattenförbrukningen för GA:1 uppgick till 9 728 kbm. Totalkostnaden för GA:1:s vattenförbrukning var 356 063 kr, varav Trollskogens andel är 50%.



Genomförd energieffektivisering

Styrelsen i Trollskogen övervakar kontinuerligt energiförbrukningen och beräknar nyckeltal (2017 – 151 kWh/kvm/år) som redovisas i årsredovisningen. Under perioden 2018 – 2022 genomförde styrelsen ett program för att reducera energiförbrukningen och därigenom sänka kostnaderna.

Målet vid programmets start var att minska fjärrvärmeförbrukningen till 100 kWh/kvm/år. Under åren 2018 - 2022 genomfördes flera åtgärder för att förbättra kontrollen och möjliggöra effektivisering av energiförbrukningen:

Energiavtal med HSB

Trollskogen tecknade ett avtal med HSB Energi /HSB Värmland). Avtalet innebär i korthet att HSB skulle hjälpa föreningen att sänka totalkostnaden för värme, el och vatten. Arbetet kommer pågå fortlöpande under fem år. Under dessa år kommer HSB att rapportera energiförbrukningen och vid behov rekommendera åtgärder i syftet att sänka energikostnaderna och få ett jämnare och rätt fördelat inomhusklimat som resultat.

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 fjärrvärmerna och säkerställa varmvatten leveransen.

Montering av innegivare

Montering av innegivare ger 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 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 styrsystemet Bastec och innegivare i realtid.

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 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 effektoppar och förbrukning är det viktigt att hantera effektoppar i fjärrvärmerna 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!

Frånluftsåtervinning

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.

Kort beskrivning

Föreningen har installerat ett system av typ Mitsubishi Ecodan, systemet är uppdelat så att på varje hustak finns en värmepump och en filterlåda ovanpå den befintliga frånluftsfläkten för att utvinna värme från frånluften och utomhusluften.

Från värmepumpen går det 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 är utrustade med en display för övervakning och inställning av regleringsfunktioner, boxarna är uppkopplade till föreningens befintliga övervakningssystem Bastec 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 provtrycks system innan igångkörning och injusterats med det ombyggda befintliga värmesystem. Då installationen bygger på kylmedium behöver årlig besiktning genomföras och rapporteras till Sollentuna kommun. Kylmedium används som bärare mellan värmeväxlaren och hydroboxen.

Effekter av åtgärden

Den energi som finns i den varma frånluften tas till vara och återvinns därför har föreningen installerat en FÅ som sänker kostnaderna för fjärrvärme, värme är en stor kostnad. Tittar man på föreningens totala behov av fjärrvärme/varmvatten är ca 532 MWh per år i genomsnitt, över åren 2009 - 2018. FÅ har inneburit en besparing på ca. 40 % eller ca 282 MWh. Driften av värmeväxlarna är hjärtat i anläggningen medför dock ökade elkostnader, trots detta ser vi en nettobesparing för Trollskogen. Notera sänkningen av uppvärmningskostnaden per kvm från ca. 145 kWh till under 100 kWh. Anläggningen är endast i drift under de månader (okt-mar) som fjärrvärmesystemet har vinterprissättning.

Naturskyddsföreningen beviljade bidrag från energieffektiviseringsfonden

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

Injustering av ventilationsflöden efter frånluftsåtervinning (OVK)

Ventilationsteknik AB, Nyköping genomfördes Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) för att rensa ventilationskanalerna och justera luftflöden efter installationen av frånluftsåtervinningen. 2025 är det åter dags att genomföra Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK).

Balansering av det vattenburna värmesystemet

Under hösten 2021 genomfördes rengöring, injustering och balansering av värmesystemet i fastigheten. Detta arbete syftar till att skapa ett jämnare inomhusklimat och ge alla lägenheter möjlighet att reglera sin temperatur. Alla termostater på radiatorerna har bytts ut. Flödena i golvslingorna och radiatorerna har justerats för att förbättra temperaturområdet från +5 till -5 grader.

Trollskogens värmesystem är ett så kallat tvårörssystem där alla radiatorer har samma framledningstemperatur och returvattnet leds genom ett separat rör.

Vid upphandlingen efterfrågades erfarenhet och teoretisk kunskap för att säkerställa korrekta beräkningar och justeringar 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 på alla 3 fastigheterna arbetet utfördes av SolarWork. Trollskogen beviljades ett investeringsbidrag på 55 104 kr, detta då förutsättningarna för bidraget under behandlingstiden ändrades.

Solcellsanläggningen ger 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)

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.

Effektutjämning för att bättre utnyttja elmatningen

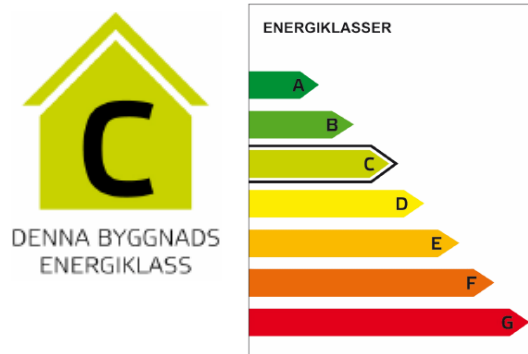
Vid införandet av IMD behöver de inkommande faserna att hanteras på ett mera balanserat bättre sätt. Kort kan detta beskrivas, en teknik som fördelar elbehovet över alla 3 inkommande faser (3-fasanslutning) så vi kan undvika överdimensionerad huvudsäkring. Utan effektutjämning kan det behövas "översäkras"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

Gemensam övervakning för energisystemet.

Trollskogen har en sammanhållen övervakning av värmesystemets alla komponenter som pumpar, ventiler, värmepumpar, solceller och annat. Genom den gemensamövervakning fås möjligheten att arbeta proaktivt och låta övervakningssystemet (Bastec) hantera helheten.

Energideklaration

En uppdatering av energideklaration för fastigheterna genomfördes under hösten 2024. Den nya energiklassningen för fastigheterna är **Klass C** (70 kWh/kvm) alltså har energiarbetet givit ett tydligt resultat mot den föregående klassningen på Klass E (140 kWh/kvm).



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", hushållsnyckeln för att komma in i Skeppargränd 3.

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.

- Digital Tv Silver Tivo
- 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 för närvarande ett pris 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 (1/1-23) för elförbrukning vid laddning, samt den vanliga avgiften för parkeringsplats.

Hållbarhetsredovisning 2024

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 genomfört 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 injusterings 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.
- Föreningen arbetar med lösning för fastighetsnära källsortering

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

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

Trollskogens avskrivningsplan enl. K3

Bokförda anskaffningsvärden	60 185 427
Akkumulerade avskrivningar	9 014 273
Avskrivningsunderlag	51 171 154
Fastighetens värdeår	2001
Startår	2014
Längd från värdeår	120
Antal år	107
Redan avskrivna år	13

K3

Komponent	Livslängd	Återstående livslängd	Anskaffnings värde	Akkumulerad avskrivning	Bokfört värde	Årlig avskrivning
Stomme, grund	120	107	29 908 645	2 670 492	27 238 153	254 562
Stammar, värme	60	47	7 168 121	1 307 996	5 860 125	124 684
El	40	27	4 674 451	1 307 996	3 366 455	124 684
Fasad	50	37	2 960 643	653 998	2 306 645	62 342
Fönster	50	37	1 776 386	392 399	1 383 987	37 405
Yttertak	40	27	1 168 613	326 999	841 614	31 171
Ventilation	25	12	1 121 679	523 198	598 481	49 873
Transport (hiss)	25	12	1 121 679	523 198	598 481	49 873
Inre UH	120	107	6 103 805	544 998	5 558 807	51 951
Styr o övervak	15	2	519 121	435 999	83 122	41 561
Rest	120	107	3 662 283	326 999	3 335 284	31 171
0	0					
0	0					
0	0					
0	0					
			60 185 427	9 014 273	51 171 154	859 277

K2

Anläggning	Livslängd	Återstående livslängd	Avskrivnings underlag	Årlig avskrivning
Byggnad	120	107	0	0
Befintliga komponenter				0
				0

K3 tillämpar principen för komponentavskrivning. Detta innebär att byggnaden delas in i olika komponenter som fasad, tak och fönster, vilka avskrivs enligt respektive livslängd. Vid en fasadrenovering upprättas en ny avskrivningsplan och kostnaden för renoveringen fördelas över nyttjandeperioden. Genom att använda K3 som redovisningsstandard sprids kostnaderna ut över flera år, vilket resulterar i ett jämnare ekonomiskt resultat årligen.

K3-regelverket ger en mer rättvisande bild av föreningsekonomi och jämnar ut ekonomins variationer. Det bidrar också till ökad tydlighet i den ekonomiska planeringen. Många intressenter, såsom mäklare, spekulanter och banker, är intresserade av bostadsrättsföreningens årsredovisning. Regelverket underlättar jämförelsen av din bostadsrättsförenings ekonomi med andra föreningar.

Övergången till K3 innebär att avskrivningarna ökar och detta påverkar Trollskogens resultat.

Trollskogens nyckeltal 2024

Årsavgift per kvm 979 kr	Årsavgifter del av rörelseintäkt 94%	Underhålls fond per kvm 450 kr	Ränta per kvm 161 kr	Skuldsättning per kvm 7 511 kr
Soliditet 56%	Driftkostnad per kvm 612 kr	Totala intäkter per kvm 1 041 kr	Balanserat resultat per kvm 450 kr	Årets resultat per kvm - 47 kr
Fastighets skatt 80 196 kr	Skatt per kvm 22 kr	Avskrivning per kvm 240 kr	Investerings utrymme 154 kr	Sparande per kvm 192 kr
Genomsnitts ränta lån 2,31%	Ränte- känslighet 9%	Amortering per kvm 13 kr		
Energi kostnad per kvm 214 kr	Värme kostnad per kvm 96 kr	Elkostnad per kvm 21 kr	El kWh per kvm 12,55	IMD kostnad per kwm 47 kr
Vatten kostnad per kvm 50 kr	Liter vatten per kvm 1 356	Avfall kostnad per kvm 17 kr	Matavfall kg 2 743	Restavfall kg 5 522
Solcells produktion kWh 56 349	Solcells kWh per kvm 16	Solcellsel såld kWh 25 793		

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

- **Årets resultat:** med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter boyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på Föreningens risk och Finansieringsmöjlighet. I totalyta är inte garageyta med i beräkning. Har inte beräknats 2019–2022.
- **Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas from 2023 enl. BFNAR 2023:1.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal from 2023 enl. BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat from 2023.
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till Föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker from 2023, ny beräkning enl. BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabel-TV och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.
- **Årsavgifter/totala intäkter%:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal From 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022–2019 har inte beräknats, därav 0. Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Har inte beräknats 2019–2022.
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet%:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen

Resultaträkning

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets över- eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få ett så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna.

Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger

Jämförelsestörande

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

Balansräkning

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder.

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

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 kontanter inom ett år.

Kassa och Bank (likvida medel)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Fonder för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar behållningen yttre fonden som redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

Ställda panter

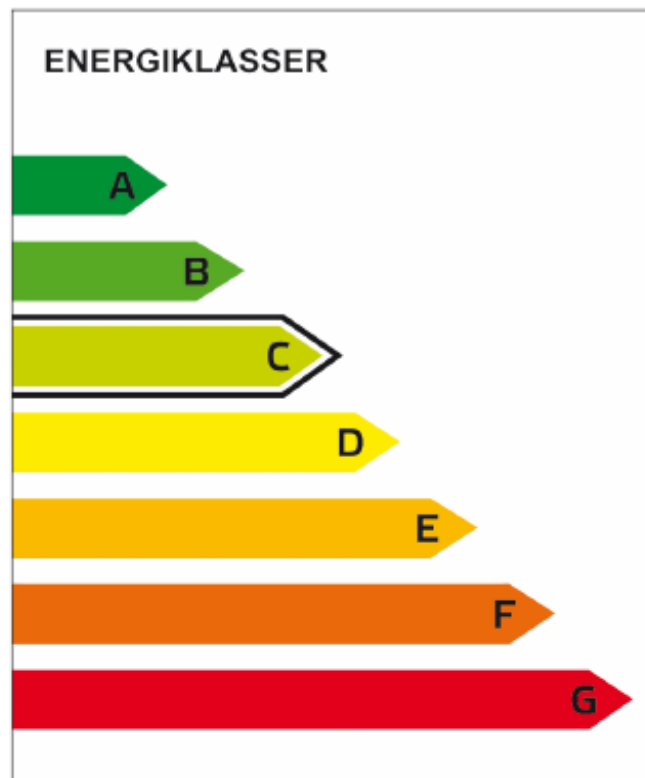
Avser i föreningens fall säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.