

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Trollskogen

Org.nr: 769603-5596

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Ruletten 26 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 2001. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 13 550 m². Taxeringsvärdet är 43 648 tkr, varav byggnadsvärdet är 34 740 tkr och markvärdet 8 908 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

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

Föreningen har inga kommersiella lokaler. Lokaler avser förråd.

*Lägenhetsfördelning

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

Fastighetsadresser

Skeppargränd 3, 5, 14

Gemensamhetsanläggning (GA:1)

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

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, samt vinterskötsel.
- HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ/ekonomisk förvaltning.
- Ready Steady Clean avseende trappstädning.
- Green Landscaping AB avseende trädgårdsskötsel.
- Gerts Lås & Larm AB hanterar fr.o.m. 2013 föreningens låssystem.
- Schneider Electric Buildings har sköt om vår undercentral för fjärrvärme.
- Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika företag.

Kostnad för större tjänster/avtal

Tjänst/avtal	Kostnad
Fastighetsskötsel	123 000 kr
Trädgård	110 000 kr
Snöröjning (rörligt)	23 000 kr
Städning	103 000 kr
Sophämtning (rörligt)	60 000 kr
Administration	64 000 kr
Kabel-TV	35 500 kr

Verksamheten

Styrelse

Namn	Position	Vald
Anders Bill	Styrelseledamot	2014 – 2016
Börje Eklund	Styrelseledamot	2013 – 2015
Anna Szpak	Styrelseledamot	2014 – 2016
Claes Silfverhammar	Styrelseledamot	2014 – 2016
Åsa Jansson	Styrelseledamot	2014 – 2015
Angelica Klinc	Styrelsesuppleant	2014 – 2015
Elisabeth Johansson	Styrelsesuppleant	2014 – 2015

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisor har varit BoRevision AB. Föreningen har inte haft någon vald revisor under året.

Valberedning

Benndigt Ekh och Otto Åstrand valdes till valberedning fram till 2015 års stämma.

Arvoden

Styrelsen har enl. överenskommelse inom styrelsen inte tagit ut något arvode, alltså är arvodeskostnaderna lika med 0 kr för verksamhetsåret 2014.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2014-06-03. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid 2014 års slut 58 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	3 232	3 141	3 136	3 215	3 287	3 291
Rörelseresultat, tkr	876	29	1 230	1 163	1 367	1 563
Årets resultat, tkr	-91	-970	345	193	455	525
Balansomslutning, tkr	66 688	67 098	68 829	69 084	69 961	69 790
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,68	0,5	0,4	0,34	0,36	0,29
Soliditet, %	54,6	54,4	54,4	53,7	52,8	
Fond för yttre underhåll, tkr	90	1 120	1 062	1 113	1 005	898
Belåning, kr/kvm	8 203	8 411	8 558	8 728	8 971	9 102
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	838	814	814	835	856	856

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat på 91 006 kr. Låneskulden har under året minskat med 407 408 kr.

Framtida utveckling 2015

Verksamhetsåret 2015

Styrelsen har i år valt att börja sin redovisning av verksamheten med att tala om vad som är planerat att hända under det kommande verksamhetsåret 2015 som är Trollskogens 13:e verksamhetsår som egen bostadsrättsförening.

Budget för 2015

Budgeten för 2015 visar på ett resultatutfall efter skatt och överföring från yttre underhållsfond på ett överskott på ca 138 000 kr.

Avgifter för 2015

Enligt styrelsens beslut (5 november 2014) lämnades årsavgifter oförändrade för 2015. Detta innebär att årsavgiften för bostäderna är fortsatt 838 kronor/m².

Avskrivningar

Från och med årsredovisningen för 2014 gäller linjär avskrivning för alla bostadsrättsföreningar i Sverige. För Trollskogen innebär detta att avskrivningen för 2015 är 521 549 kr, se mera under händelser under året 2014 och avskrivningar.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten kommer att vara 1 243 kr/lgh eller ca 53 449 kr. Sedan tillkommer fastighetsskatten (1 % av taxeringsvärdet) för garaget där föreningens del blir ca 8 480 kr. Totalt blir fastighetsskatten ca 62 000 kr för 2015.

Omläggning av lån

Under 2015 kommer inget av föreningens lån att omsättas. I september 2016 kommer 2 av föreningens lån att vara aktuella för omplacering.

Ränteutveckling

Just nu har föreningen sina lån räntemässigt uppbundna fram till 2016, 2017 och 2018. Därför finns det ingen omedelbar risk för att drabbas av räntehöjningar. I samband med omsättningen kan man ana att räntorna framöver blir ungefär på samma nivå eller något högre än de som råder i dagsläget. Föreningen har den ekonomiska beredskapen att hantera ett högre ränteläge på sina lån än idag.

Räntekostnader

Brf. Trollskogen största kostnad är räntorna som betalas för lånen som föreningen har och den medvetna strategin att amortera och det gynnsamma ränteläget gör att räntekostnaderna minskar. För 2015 kommer Trollskogen att betala ca 840 000 kr i ränta för sina lån, kostnaderna minskar med 135 000 kr sedan 2014. Värt att notera är att räntekostnaden per kvm har minskat från 591 kr (2002) till 233 kr (2015) eller med nästan 1,3 miljoner kr/år sedan 2002.

Nedan finns mera information om föreningens låneräntor från 2002 fram till 2015.

År	Låneränta	Räntekostnad per kvm	År	Låneränta	Räntekostnad per kvm
2015	836 466 kr	233 kr	2008	1 273 855 kr	355 kr
2014	971 150 kr	271 kr	2007	1 288 324 kr	359 kr
2013	1 027 671 kr	286 kr	2006	1 534 107 kr	428 kr
2012	889 836 kr	248 kr	2005	1 611 851 kr	449 kr
2011	973 893 kr	272 kr	2004	1 862 182 kr	519 kr
2010	973 893 kr	272 kr	2003	2 015 546 kr	562 kr
2009	1 175 593 kr	328 kr	2002	2 119 212 kr	591 kr

Låneavveckling

Brf. Trollskogen har en medveten strategi att amortera på nivåer kring de avskrivningar som görs av fastigheten. För 2015 kommer Trollskogen att amortera ca 450 000 kr, vilket är ca 70 000 kr lägre än den nya avskrivningen. Ambitionen är att öka amorteringarna med ca 100 000 kr från 2016 om ekonomin tillåter detta. Värt att notera är att lånekostnaden per kvm har minskat från över 10 300 kr (2002) till strax under 8 100 kr (2015) eller med ca 8 000 000 kr sedan 2002.

Nedan finns information om avvecklingen av lånen från 2002 till 2015.

År	Lånebelopp	Lån per kvm	År	Lånebelopp	Lån per kvm
2015	28 975 398 kr	8 078 kr	2008	33 238 979 kr	9 267 kr
2014	29 425 398 kr	8 203 kr	2007	34 163 370 kr	9 524 kr
2013	29 725 739 kr	8 287 kr	2006	34 541 719 kr	9 630 kr
2012	30 085 508 kr	8 387 kr	2005	35 890 824 kr	10 006 kr
2011	30 808 143 kr	8 589 kr	2004	36 213 323 kr	10 096 kr
2010	31 585 506 kr	8 806 kr	2003	36 511 242 kr	10 179 kr
2009	32 128 147 kr	8 957 kr	2002	36 979 000 kr	10 309 kr

Spolning av avloppstammar

Antalet stopp i avloppstammarna har ökat under de senaste åren och styrelsen har denna fråga under bevakning och om antalet stopp ytterligare ökar övervägs att högtrycksspola samtliga avloppstammar. Medlemmarna kan hjälpa till att inte hälla t.ex. olja och annat fett direkt i avloppen utan använda den utdelade fettratten och en tom PET flaska för att samla upp olja och dylikt.

Sop- och Cykelhus

Sol, vind och regn har tagit ut sin rätt på dessa små servicefastigheter och dessa tre hus kommer att målas om under våren 2015. Dessa åtgärder är kostnadsberäknade till 130 000 kr för att åtgärda trä- och metalltor.

Underhållsplan

Detta är en sammanställning över kostnaderna för planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan. Kostnaderna är beräknade från 2014. Underhållsplanen revideras årligen i samband med föreningens budgetarbete.

År – Nivå på underhåll	Kostnad
2015 – Medel stora åtgärder	170 000 kr
2016 – Medel stora åtgärder	160 000 kr
2017 – Medel stora åtgärder	100 000 kr
2018 – Stora åtgärder	400 000 kr
2019 – Stora åtgärder	400 000 kr
2020 – Små åtgärder	50 000 kr
2021 – Mycket stora åtgärder	1 400 000 kr

Med dessa kommande åtgärder i minnet innebär detta att Trollskogen måste öka sina avsättningar till den yttre underhållsfonden de kommande åren. Enl. föreningens underhållsplan bör avsättningen till underhållsfonden vara mellan 254 000 – 283 000 kr/år, för budget 2015 har styrelsen avsatt 267 000 kr som avsättning till yttre underhållsfonden.

År	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Underhåll	170 000	160 000	100 000	400 000	400 000	50 000	1 354 000
Avsättning	254 000	254 000	254 000	254 000	254 000	254 000	254 000

Åtgärder mot radon

Den uppföljande långtidsmätningen av dessa lägenheter avslutas i början av 2015 och skall först analyseras. Givetvis kommer icke godkända värden att kräva ytterligare åtgärder.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Avgifter och hyror

Inför verksamhetsåret 2014 justerades årsavgifterna med 3 %. Den nuvarande årsavgiften för bostäderna är 838 kronor/m².

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder en ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014. Se mera under avskrivningar.

Avskrivningar

Från och med årsredovisningen för 2014 gäller linjär avskrivning för alla bostadsrättsföreningar i Sverige. En följd av de nya reglerna är att bostadsrättsföreningar som tidigare använt progressiv avskrivning nu kan få ett redovisningsmässigt underskott på grund av ökade avskrivningar. För Trollskogen har detta inneburit ett antal saker.

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

- **Nya** i tabellen är fastigheter byggda efter 2000
- **Medel** i tabellen är fastigheter byggda mellan 1999-1980
- **Äldre** i tabellen är fastigheter byggda före 1979

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

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

Omsättning av lån

Under 2014 har ett lån omsatts som delades till två lån, nya räntan dessa lån är på 2,08 % och en total kapitalskuld på 8,9 Mkr. Alla föreningens lån (6 st) placerade hos Stadshypotek. Föreningens totala kapitalskuld är ca 29,9 Mkr. Årlig amortering av dessa lån är 450 000 kr.

Långgivare	Lånenr	Kapitalskuld	Ränta %	Räntetyp	Ränteändringsdag
Stadshypotek	557869	5 424 995 kr	3,30	Fast	2016-09-01
Stadshypotek	557870	5 424 995 kr	3,30	Fast	2016-09-01
Stadshypotek	651508	5 067 079 kr	2,93	Fast	2017-06-01
Stadshypotek	651509	5 067 080 kr	2,93	Fast	2017-06-01
Stadshypotek	782699	4 445 625 kr	2,08	Fast	2018-09-01
Stadshypotek	782698	4 445 625 kr	2,08	Fast	2018-09-01
		29 875 399 kr			

Överlåtelser

Av föreningens 43 bostadsrättslägenheter har 2 st överlåtit under året. Föregående år (2013) uppgick antalet överlåtelser till 0 st. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Inga lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

Överlåtelsetillsyn

I samband med överlåtelser (fr.o.m. 1/4 -12) genomför föreningen överlåtelsetillsyn för att kontrollera status på de delar som omfattas av föreningens ansvar. Årets kostnad för överlåtelsetillsyn är 2 250 kr.

Placering av yttre underhållsfond

Trollskogen har under tidigare år placerat pengarna i yttre underhållsfonden i olika indexfonder hos Handelsbanken. Samtliga dessa placeringar har nu avslutats och andelar har åter förts in i föreningens kassa. Pengarna i underhållsfonden har ju använts till reparationer av fasaderna som gjordes 2013. Den totala behållningen i yttre underhållsfonden är ca 90 000 kr.

OVK 2014

Under 2014 genomförde föreningen en OVK (obligatorisk ventilations kontroll). Detta innebär att alla ventilationskanaler kommer att rengöras (kök, badrum och förråd). Det finns några lägenheter med braskaminer som också skall sotas och brandskyddbesiktigas. I samband med OVK delades nya ventilationsfilter till samtliga lägenheter för att bytas av bostadsrättsinnehavaren. Trollskogens kostnader för OVK inklusive nya filter blev 53 774 kr.

Radonmätning

Under 2014 gjorde föreningen ytterligare åtgärder för att de lägenheter som har radonvärden över det godkända gränsvärdet på 200 Bq/m³ skulle få värden under gränsvärdet. Den åtgärd som genomförts under 2014 har varit att öka ventilationen i undercentralerna. Detta arbete avslutades under hösten 2014. Kostnaden för åtgärderna blev 53 035 kr.

Långtidsmätning (minst 70 dagar) av radon påbörjades efter avslutat arbete.

Rengöring av garage och lyktstolpar

Det har ju gått ett antal år sedan garaget och lyktstolparna rengjordes. Så under 2014 maskinsopades garaget och alla lyktstolparna rengjordes. Trollskogens del av kostnad blev 5 562 kr.

Värmeslingor i dagvattensystem

Under 2014 installerade värmeslingor i garagets dagvattensystem detta för att slippa översvämningar på parkeringsdäck och i garaget p.g.a. igenfruset dagvattensystem. Trollskogens del av kostnad blev 45 022 kr

Vattenskador i lägenheter

Under året har föreningen haft 2 vattenskador som har orsakat skador på 3 lägenheter. Dessa är helt återställa och föreningens kostnader för dessa skador uppgår till 37 596 kr.

Föreningens maximala del av kostnaderna vid vattenskada är 1/2 basbelopp/skada (22 200 kr för 2014)

Genomfört underhåll/reparationer 2011-2014

Föreningen har genomfört ett antal reparationer/förbättringar under dessa 4 år som har belastat den yttre underhålls fonden med stora kostnader. Totaltkostnaden för dessa åtgärder 1 797 971 kr

2014

- Installation av värmeslingor i garagets dagvattensystem (Trollskogens kostnad 50 %)
 - OVK 2014 inklusive nya ventilationsfilter
 - Ökad ventilation i undercentralerna för att minska radonpåverkan i marklägenheterna.
- Kostnaden för dessa åtgärder uppgick till 151 830 kr att genomföra

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 att genomföra

2012

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

2011

- Ommålning balkongtak 251, 351 och 451
 - Reparation av S-backen (Trollskogens kostnad 50 %)
 - 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.
- Kostnaden för dessa åtgärder uppgick till 286 145 kr att genomföra

Trollskogsbladet 2014

Föreningen har under året inte givit ut något nummer av Trollskogsbladet. Styrelsen har tvingats prioritera annat under 2014, något som styrelsen givetvis beklagar.

Bostadsrättstillägget

2014 är andra året som Brf. Trollskogen har bostadssättstillägget inkluderat i fastighetsförsäkringen. Detta gör att medlemmarna INTE behöver teckna detta tillägg med sin hemförsäkring.

Trädgårdsgrupp

Trollskogen och Trollhöjden har en trädgårdsgrupp som tagit på sig att sköta planeringen av trädgårdsdagarna (vår och höst) + blomurnorna som finns inom vårt område. Medlemmar i gruppen är Åsa Jansson, Angelica Klinc, Emelie Blomqvist, Eva Olsson samt Camilla Ineman.

Blomurnorna

Under året har trädgårdsgruppen hållit våra urnor med blommor anpassade till årstiderna som passerat vår, sommar, höst och vinter.

Vårstädning

Den 10 maj, som en tradition så genomfördes den årliga vårstädningen tillsammans med Trollhöjden. Ett stort antal arbetsuppgifter genomfördes.

Vi städade våra områden och röjde sly och träd utmed Rotebergsvägen närmast Skeppargränd 1. En del röjdes även framför Skeppargränd 3 och 5. Resultatet blev två högar med ris. Som avslutning på dagen så bjöds bl.a. på silllunch och annat för mätta de kurrande magarna. Ett stort tack till trädgårdsgruppen och alla medlemmar som ställde upp och gjorde vår närmiljö vårfin.

Trollskogens del av kostnaden för borttransportering av riset blev 4 433 kr.

Höstens löksättardag

Lördagen den 27 september, i strålande solsken, gick höstens löksättardag av stapeln.

Vi var ett 15 tal personer som hjälptes åt att sätta lökar, plantera fina höstarrangemang i våra urnor och att röja bort massor av sly i slänten nedanför ängen, där pingisbordet står.

Nu ser det rent och snyggt ut när vi promenerar ned mot vattnet.

Vi avslutade dagen med att grilla korv med bröd, vi drack kaffe och minglade.

Ett stort tack till trädgårdsgruppen och alla fina grannar som hjälptes åt med detta arbete!

En mycket lyckad höstdag!

Bortforsling av det ris som togs bort blev 1 990 kr för Trollskogens del.

Trädtrimning av träd

Stämman antog en motion på stämman om att gallra och kronreducera våra lönnar nedanför Nr 14, samtidigt gjordes också en gallring av ekarna vid piskställningen. Detta arbete gjordes av Danderyds trädfällning. Nu är det bara att piska mattor! Trollskogens del av kostnad blev 10 532 kr.

Snöröjning

Trollskogens kostnader för snöröjning och halkbekämpning 2013/14 års säsong blev 22 909 kr.

Denna summa inkluderar sandupptagning, hyra av sandficka och hantering av sandlåda.

Snöskydd i garaget

Inför vintersäsongen 2014/2015 har inga ytterligare snöskydd behövts monterats på platser med påtagliga problem med snö som blåser in och lägger sig på bilen. Den genomsnittliga kostnaden för dessa snöskydd är ca 5 000 kr per plats.

Sopkostnader

Styrelsen har under ett flertal år följt utvecklingen av kostnaderna för sophanteringen och kan se att dessa kostnader ökar sakta men säkert. Här kommer några nyckeltal som beskriver vad vi sett över 2 600 dagar = ca 7 år. Vi har slängt över 84 ton sopor alltså 32,5 kg/dag och det har kostat Trollskogen över 325 000 kr eller i snitt 125 kr/dag. Givetvis inser styrelsen att sopor måste kunna slängas, men tycker också att vi tillsammans ser till att sorterar bort sådant som enkelt lämnas på återvinningsstationerna, t.ex. tidningar, glas, kartonger etc. och på så sätt minskar vikten på soporna som Sollentuna kommun hämtar och debiterar Trollskogen för.

Värmeförbrukning 2002 – 2014

Uppvärmningen är en av Trollskogens större kostnader och påverkas givetvis av vädret och ser man på 2014 har året varit ganska gynnsamt vädermässigt. Fjärrvärmesaxen är ju det andra som påverkar kostnaderna, Sollentuna Energi har anviserat en förändrad taxemodell som skall ge lägre kostnader under 2015, fast vädret kan man ju inte förutsäga. I tabellen nedan ser ni fjärrvärmekostnaderna över åren.

År	Värme (MWh)	Årskostnad	Kostnad per kvm
2002	237	315 604 kr	88 kr
2003	623	322 850 kr	90 kr
2004	584	333 135 kr	93 kr
2005	602	346 319 kr	97 kr
2006	593	350 424 kr	98 kr
2007	524	364 896 kr	102 kr
2008	533	372 147 kr	104 kr
2009	533	386 642 kr	108 kr
2010	586	437 529 kr	122 kr
2011	470	378 536 kr	106 kr
2012	496	409 969 kr	114 kr
2013	523	439 110 kr	122 kr
2014	550	455 281 kr	127 kr
Totalt	6 854	4 912 442 kr	105 kr

Vattenförbrukning 2002 – 2014

Vattenförbrukningen är ganska konstant över åren som framgår av tabellen nedan. En mätaravstämning gjordes i slutet av 2014, vilket gav retroaktiva kostnader 2011-2014.

År	Kallvatten (m ³)	Årskostnad	Kostnad per kvm
2002	4 500	68 624 kr	19 kr
2003	4 881	81 264 kr	23 kr
2004	4 724	74 205 kr	21 kr
2005	4 821	74 972 kr	21 kr
2006	4 805	81 133 kr	23 kr
2007	4 801	76 797 kr	21 kr
2008	4 745	64 045 kr	18 kr
2009	4 780	85 572 kr	24 kr
2010	4 766	85 358 kr	24 kr
2011	4 850	86 556 kr	24 kr
2012	4 811	90 932 kr	25 kr
2013	4 810	91 940 kr	26 kr
2014	5 285	119 277 kr	33 kr
Totalt	62 579	1 080 675 kr	23 kr

Elförbrukning 2002 – 2014

Elförbrukningen är ganska konstant över åren som framgår av tabellen nedan. Elförbrukningen i Trollskogen och 50 % av GA:1 omfattar all el till fastigheterna, utomhusbelysning, hissar, tvättstuga, garage etc. Lägenheterna har ju sina egna elabonnemang som betalas av respektive medlem.

År	El (MWh)	Årskostnad	MWh per kvm	Kostnad per kvm
2002	29	43 479 kr	8,08	12 kr
2003	61	50 652 kr	17,01	14 kr
2004	57	58 947 kr	15,89	16 kr
2005	56	58 772 kr	15,61	16 kr
2006	58	63 457 kr	16,17	18 kr
2007	58	76 978 kr	16,17	21 kr
2008	60	74 780 kr	16,73	21 kr
2009	61	82 515 kr	17,01	23 kr
2010	62	92 510 kr	17,28	26 kr
2011	60	75 512 kr	16,73	21 kr
2012	58	87 254 kr	16,17	24 kr
2013	57	88 206 kr	15,89	25 kr
2014	63	79 593 kr	17,56	22 kr
Totalt	740	932 655 kr	15,87	20 kr

Rapporterade fel under 2013-2014

En sammanställning över de fel som rapporterats till HSBs felanmälan, notera dock att många brister upptäcks direkt av HSBs fastighetsskötare i samband med den tillsyn som görs av HSB eller att någon i styrelsen talar direkt med fastighetsskötaren/förvaltaren.

2014	Fel	Antal	Procent	2013	Fel	Antal	Procent
	Avlopp	5	9		Avlopp	3	5
	Belysning	3	3		Belysning	5	9
	Blandare	4	7		Blandare	2	4
	Dörrar	6	11		Dörrar	2	4
	El	8	14		El	4	7
	Garageportar	2	4		Fönster	1	3
	Hissar	1	2		Köksutrustning	3	5
	Namnändringar	1	2		Nyckelhantering	2	4
	Portar	3	5		Portar	1	2
	Radiatorer	6	11		Radiatorer	7	13
	Tvättutrustning	3	5		Tvättutrustning	9	16
	Vattenledningar	1	2		Ventilation	4	7
	WC	2	4		Vitvaror	2	4
	Övrigt	12	21		Övrigt	11	20
Totalt		57		Totalt		56	

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	3 326 316
Årets resultat	<u>-91 006</u>
	3 235 310

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 235 310
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	151 832
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-230 410</u>
Balanserat resultat efter disposition	3 156 732

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	90 031
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>78 578</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2015	168 609

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

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 232 340	3 141 097
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 678 449	-1 398 810
Planerat underhåll	Not 3	-151 832	-1 289 248
Övriga externa kostnader		-4 740	-5 341
Personalkostnader	Not 4	0	-55 024
Avskrivningar	Not 5	-521 549	-364 121
Summa fastighetskostnader		<u>-2 356 569</u>	<u>-3 112 544</u>
Rörelseresultat		875 770	28 553
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 790	30 897
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-972 567	-1 029 081
Summa finansiella poster		<u>-966 777</u>	<u>-998 184</u>
Årets resultat		-91 006	-969 632

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Not 8 55 284 212 55 805 761

Mark

10 507 000 10 507 000

65 791 212 66 312 761

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 0 100 000

Summa anläggningstillgångar

65 791 212 66 412 761

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 2 757

Avräkningskonto HSB

724 831 397 199

Skattefordringar

12 702 0

Övriga fordringar

Not 10 1 055 10

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 42 816 8 878

781 404 408 844

Kassa och bank

Not 12 114 887 276 215

Summa omsättningstillgångar

896 291 685 059

Summa tillgångar

66 687 503 67 097 820

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

33 118 000

33 118 000

Fond för yttre underhåll

90 031

1 119 699

33 208 031

34 237 699

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 326 316

3 266 280

Årets resultat

-91 006

-969 632

3 235 309

2 296 648

Summa eget kapital

36 443 340

36 534 346

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

29 312 898

29 725 739

29 312 898

29 725 739

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

450 000

444 567

Leverantörsskulder

85 142

50 774

Skatteskulder

0

16 874

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

150

33 526

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

395 974

291 994

931 266

837 735

Summa skulder

30 244 164

30 563 474

Summa eget kapital och skulder

66 687 503

67 097 820

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 18

36 979 000

36 979 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-91 006	-969 632
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	521 549	364 121
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	430 543	-605 511
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 928	29 123
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	93 531	-401 394
Kassaflöde från löpande verksamhet	479 145	-977 782
Investeringsverksamhet		
Försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	100 000	400 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	100 000	400 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-412 841	-359 769
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-412 841	-359 769
Årets kassaflöde	166 304	-937 551
Likvida medel vid årets början	673 414	1 610 965
Likvida medel vid årets slut	839 718	673 414
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	724 831	397 199
Kassa och bank	114 887	276 215
Summa likvida medel	839 718	673 414

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Eftersom 2014 är det första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1, kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret 2014 och det närmast föregående.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	0,93	2120

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 1 333 247 kr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 217 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 006 084	2 918 460
	Hysesintäkter lokaler	24 480	24 480
	Hysesintäkter garage och p-platser	199 650	198 900
	Övriga intäkter	24 526	15 674
	Brutto	3 254 740	3 157 514
	Hysesbortfall garage och p-platser	-22 400	-16 417
		3 232 340	3 141 097
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	278 785	252 662
	Löpande underhåll	245 013	101 207
	El	79 595	88 206
	Uppvärmning	455 316	439 110
	Vatten	119 277	91 940
	Sophämtning	64 340	50 133
	Fastighetsförsäkring	32 222	27 389
	Städning	102 576	102 576
	Förvaltningskostnader	90 782	73 094
	Extern revision	15 750	15 863
	Fastighetsskatt	57 201	49 360
	Övrig drift	137 592	107 270
		1 678 449	1 398 810
Not 3	Planerat underhåll		
	Övrigt underhåll	151 832	1 289 248
		151 832	1 289 248
Not 4	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	0	43 000
	Sociala avgifter	0	12 024
		0	55 024
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	521 549	364 121
		521 549	364 121
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	597	599
	Ränteintäkter skattekonto	0	8
	Ränteintäkter fasträntekonto	5 100	12 914
	Övriga ränteintäkter	93	17 375
		5 790	30 897
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	971 109	1 027 671
	Räntekostnader skattekonto	88	0
	Övriga räntekostnader	1 370	1 410
		972 567	1 029 081

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	59 540 000	59 540 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 540 000	59 540 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 734 239	-3 370 118
Årets avskrivningar	-521 549	-364 121
Utgående avskrivningar	-4 255 788	-3 734 239
Bokfört värde byggnader	55 284 212	55 805 761
Ombyggnader		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader		
	55 284 212	55 805 761
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
Byggnad - lokaler	740 000	740 000
	34 740 000	34 740 000
Mark - bostäder	8 800 000	8 800 000
Mark - lokaler	108 000	108 000
	8 908 000	8 908 000
Taxvärde totalt	43 648 000	43 648 000

Noter		2014-12-31	2013-12-31		
Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.					
Bundna placeringar		0	100 000		
		0	100 000		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		611	0		
Övriga fordringar		444	10		
		1 055	10		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		33 833	0		
Kabel-Tv		8 983	8 878		
		42 816	8 878		
Not 12 Kassa och bank					
Handelsbanken		114 887	276 215		
		114 887	276 215		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 118 000	0	1 119 699	3 266 280	-969 632
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 029 668	60 036	969 632
Årets resultat					-91 006
Belopp vid årets slut	33 118 000	0	90 031	3 326 316	-91 006
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	577869	3,30%	2016-09-01	5 399 995	100 000
Stadshypotek	577870	3,30%	2016-09-01	5 399 995	100 000
Stadshypotek	651508	2,93%	2017-06-01	5 054 579	50 000
Stadshypotek	651509	2,93%	2017-06-01	5 054 580	50 000
Stadshypotek	782698	2,08%	2018-09-01	4 426 875	75 000
Stadshypotek	782699	2,08%	2018-09-01	4 426 875	75 000
				29 762 899	450 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2014-12-31					29 312 899
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 512 899
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				450 000	444 567
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	21 500
Arbetsgivaravgifter				0	12 026
Övriga kortfristiga skulder				150	0
				150	33 526
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				245 968	183 515
Upplupen el				8 584	12 237
Upplupen värme				61 710	53 228
Upplupen sophämtning				16 047	12 048
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				63 665	30 966
				395 974	291 994

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 18 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	36 979 000	36 979 000
Varav i eget förvar	0	0
	<u>36 979 000</u>	<u>36 979 000</u>

Sollentuna 2015-04-08

Anders Bill

Börje Eklund

Anna Szpak

Claes Silfverhammar

Åsa Jansson

Min revisionsberättelse har 2015-04-29 avgivits beträffande denna årsredovisning

Eriik Davidsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollskogen för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Trollskogen för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

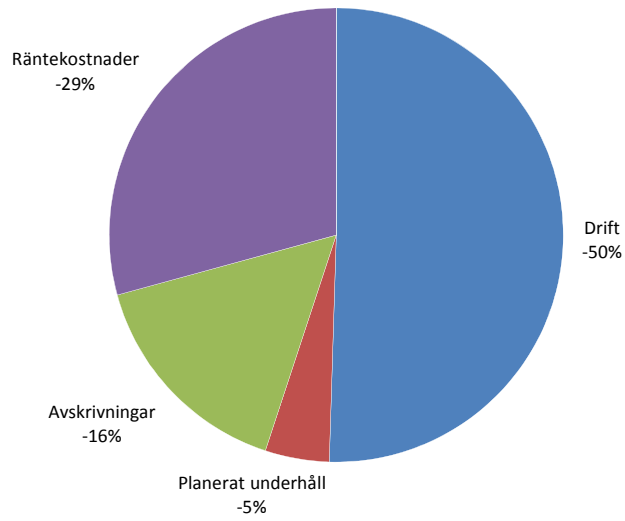
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sollentuna 2015-04-29

Erik Davidsson

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

