

Årsredovisning
för räkenskapsåret 2015



Bostadsrättsföreningen Trollskogen
Org. nr 769603-5596

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Trollskogen

Org.nr: 769603-5596

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Rulletten 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.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder*	43	3 587
Fördelning per fastighet		
- Rulletten 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 (GÅ: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 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	125 000 kr
Trädgård	112 000 kr
Snöröjning (rörligt)	30 200 kr
Städning	103 000 kr
Sophämtning (rörligt)	60 000 kr
Administration	66 000 kr
Kabel-TV	36 500 kr

Administrativ verksamhet

Styrelse

Namn	Position	Vald
Anders Bill	Styrelseledamot	2014 – 2016
Börje Eklund	Styrelseledamot	2015 – 2017
Anna Szpak	Styrelseledamot	2014 – 2016
Åsa Jansson	Styrelseledamot	2015 – 2016
Elisabeth Johansson	Styrelseledamot	2015 – 2017
Birgit Börjesson	Styrelsesuppleant	2015 – 2016

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Valberedning

Benndigt Ekh och Christoffer Johansson valdes till valberedning fram till 2016 års stämma.

Arvoden

Styrelsen har enl. överenskommelse inom styrelsen tagit ut arvode och fördelat detta mellan sig, alltså är arvodeskostnaderna lika med 55 000 kr (exkl. arbetsgivaravgifter) för verksamhetsåret 2015.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2 juni 2015. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Den 1 september 2015 hölls en extra stämma. På extra stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid 2015 års slut 61 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	3 205	3 232	3 141	3 136	3 215	3 287	3 291
Rörelseresultat, tkr	1 112	876	29	1 230	1 163	1 367	1 563
Årets resultat, tkr	280	-91	-970	345	193	455	525
Balansomslutning, tkr	66 525	66 688	67 098	68 829	69 084	69 961	69 790
Soliditet, %	55,2	54,6	54,4	54,4	53,7	52,8	
Fond för yttre underhåll, tkr	169	90	1 120	1 062	1 113	1 005	898
Belåning, kr/kvm	8 172	8 297	8 411	8 558	8 728	8 971	9 102
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	838	838	814	814	835	856	856

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 279 761 kr. Låneskulden har under året minskat med 450 000 kr.

Framtida utveckling 2016

Verksamhetsåret 2016

Styrelsen har som tidigare år valt att börja sin redovisning av verksamheten med att tala om vad som är planerat att hända under det kommande verksamhetsåret 2016 som är Trollskogens 14:e verksamhetsår som egen bostadsrättsförening.

Budget för 2016

Budgeten för 2016 visar på ett resultatutfall efter skatt och överföring från yttre underhållsfond på ett överskott på ca 197 000 kr.

Avgifter för 2016

Enligt styrelsens beslut (11 november 2015) höjs årsavgifterna med 3 % för 2016. Detta innebär att årsavgiften för bostäderna blir 863 kronor/m².

Avskrivningar

Från och med årsredovisningen för 2014 gäller linjär avskrivning för alla bostadsrättsföreningar i Sverige. För Trollskogen innebär detta att avskrivningen för 2016 är 521 549 kr.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten kommer att vara 1 268 kr/lgh eller ca 54 524 kr. Sedan tillkommer fastighetsskatten (1 % av taxeringsvärdet) för garaget där föreningens del blir ca 8 480 kr. Totalt blir fastighetsskatten ca 63 000 kr för 2016.

Omläggning av lån

Under 2016 i september kommer 2 av föreningens lån (lånenummer 557869 och 557870) att vara aktuella för omplacering.

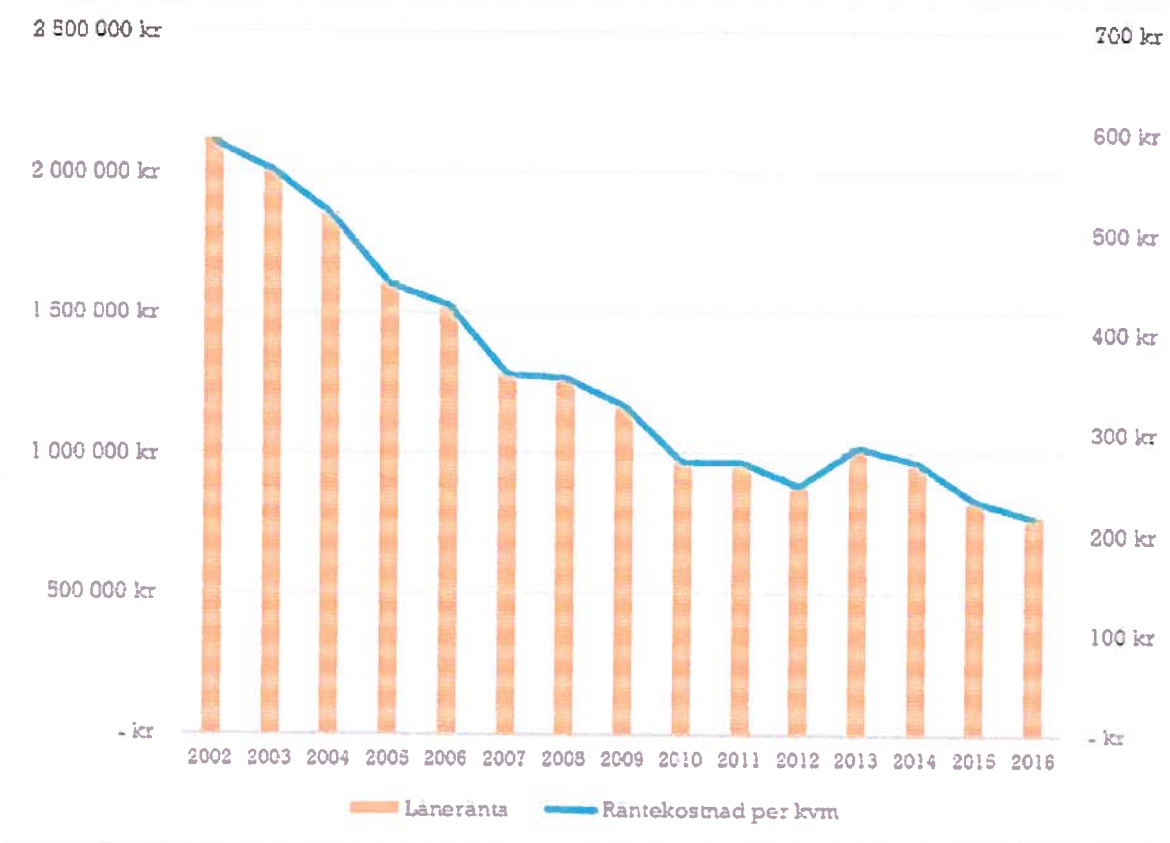
Ränteutveckling

Föreningen har sina lån räntemässigt uppbundna fram till 2016 (sep), 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 lägre än de som råder i dagsläget. Föreningen har den ekonomiska beredskapen att hantera ett högre ränteläge på sina lån än idag.

Räntekostnader

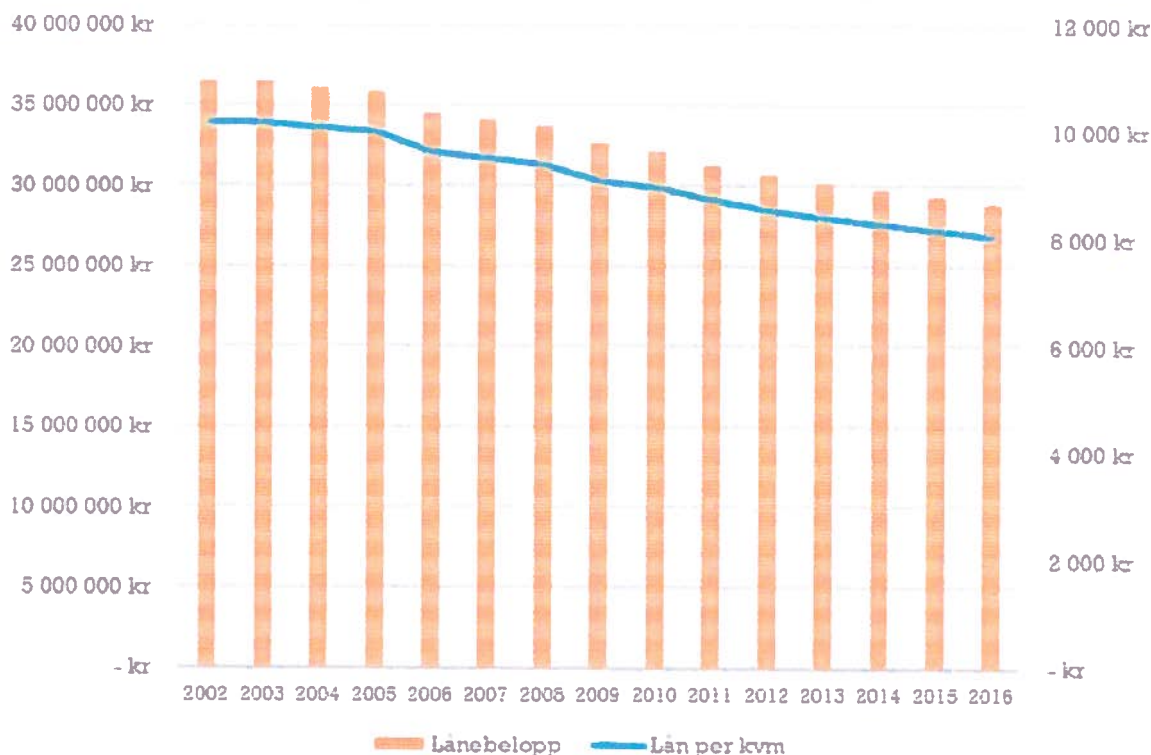
Brf. Trollskogens största kostnad är räntorna som betalas för lånen som föreningen har och den

medvetna strategin att amortera och det gynnsamma ränteläget gör att räntekostnaderna minskar. För 2016 kommer Trollskogen att betala ca 776 000 kr i ränta för sina lån, kostnaderna minskar med 60 000 kr sedan 2015. Värt att notera är att räntekostnaden per kvm har minskat från 591 kr (2002) till 216 kr (2016) eller med nästan 1,3 miljoner kr/år sedan 2002. Nedan finns mera information om föreningens låneräntor från 2002 fram till 2016.



Låneavveckling

Brf. Trollskogen har en medveten strategi att amortera på nivåer kring de avskrivningar som görs av fastigheten. För 2016 kommer Trollskogen att amortera ca 450 000 kr, vilket är ca 70 000 kr lägre än den nya avskrivningen. Ambitionen är att öka amorteringarna 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 8 200 kr (2015) eller med över 7 000 000 kr sedan 2002. Nedan finns information om avvecklingen av lånen från 2002 till 2016.



Filterbyte 2016

Under 2016 kommer nya ventilationsfilter till samtliga lägenheter för att delas ut för att bytas av bostadsrättsinnehavaren. Trollskogens kostnader för dessa nya filter är ca. 25 000 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 hålla 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 dyl., flaskan kan sedan slängas i vanliga soporna.

Sop- och cykelhus

Styrelsen beslutade under 2015 att skjuta upp ommålningen av cykel- och sophuset till 2016. Sol, vind och regn har tagit ut sin rätt på dessa små servicefastigheter och dessa tre hus kommer att målas om under våren 2016. Dessa åtgärder är kostnadsberäknade till 130 000 kr för att åtgärda trä- och metallytor.

Underhållsplan

Detta är en sammanställning över kostnaderna för planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan. Kostnaderna är beräknade från 2015. Underhållsplanen revideras årligen i samband med föreningens budgetarbete.

År - Nivå på underhåll	Kostnad
2016 - Medelstora åtgärder	160 000 kr
2017 - Medelstora 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	1 354 000 kr
2022 - Medelstora åtgärder	100 000 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 2016 har styrelsen avsatt 267 000 kr som avsättning till yttre underhållsfonden.

År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Underhåll	160 000	100 000	400 000	400 000	50 000	1 354 000	100 000
Ävsättning	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 2016 och skall först analyseras. Givetvis kommer icke godkända värden att kräva ytterligare åtgärder.

Händelser under 2015

Avgifter och hyror

Inför verksamhetsåret 2015 var årsavgifterna oförändrade. Årsavgifterna för bostäderna var 838 kronor/m².

Nya stadgar

Under 2015 har Trollskogen genomfört en stadgerevision för att modernisera 2004 års stadgar till 2015 stadgar för Bostadsrättsföreningen Trollskogen.

De viktigaste förändringar var att göra språket mer modernt och lättbegripligt, lättare att hitta i stadgarna, anpassa till ändringar i bostadsrättslagen som skett under de år som gått sedan 2004.

Omsättning av lån

Under 2015 har inga lån omsatts. Alla föreningens lån (6 st) är placerade hos Stadshypotek. Föreningens totala kapitalskuld är ca 29,3 Mkr. Årlig amortering av dessa lån är 450 000 kr.

Långgivare	Lånenr	Kapitalskuld	Ränta %	Räntetyp	Ränteändringsdag
Stadshypotek	557869	5 299 995 kr	3,3	Fast	2016-09-01
Stadshypotek	557870	5 299 995 kr	3,3	Fast	2016-09-01
Stadshypotek	651508	5 004 579 kr	2,93	Fast	2017-06-01
Stadshypotek	651509	5 004 580 kr	2,93	Fast	2017-06-01
Stadshypotek	782699	4 351 875 kr	2,08	Fast	2018-09-01
Stadshypotek	782698	4 351 875 kr	2,08	Fast	2018-09-01
		29 312 899 kr			

Överlåtelse

Av föreningens 43 bostadsrättslägenheter har 8 st överlåtits under året. Föregående år (2014) uppgick antalet överlåtelse till 2 st. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Inga lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

Överlåtelse tillsyn

I samband med överlåtelse (fr.o.m. 1/4 -12) genomför föreningen överlåtelse tillsyn för att kontrollera status på de delar som omfattas av föreningens ansvar. Årets kostnad för överlåtelse tillsyn är 7 615 kr.

Radonmätning

Föreningen har gjort 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 2015 har varit att öka ventilationen i undercentralerna. Detta arbete avslutades under sommaren 2015. Kostnaden för åtgärderna blev 53 035 kr. Ytterligare en radonmätning genomfördes i början av 2016.

Övergång från kvicksilver- till LED-belysning

Under 2015 har GA:1 (Trollskogen och Trollhöjden) bytt ut alla kvicksilverbaserade lampor i utomhusbelysningarna till LED-lampor. Efter viss ombyggnad av tändanordningen i lyktstolparna har lampan ersatts med LED-lampa. De runda punktbelysningarna har ersatts med helt nya LED-baserade armaturer. Trollskogens del av kostnad är 24 500 kr.

Genomfört underhåll/reparationer 2011-2015

Föreningen har genomfört ett antal reparationer/förbättringar under dessa 5 år som har belastat den yttre underhålls fonden med stora kostnader. Totalkostnaden för dessa åtgärder uppgick till 1 836 559 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

- 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.

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
- 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.

Fasadreparationerna

Styrelsen har under året fortsatt sin brevväxling med JM om ersättning för de reparationer som Trollskogen tvingats till p.g.a. av den bristfälliga kvalitén på fasaderna som JM har byggt på våra hus. Precis före årsskiftet kom HD utslag ang. ett antal husägare i Svedala mot Myresjöhus, där Myresjöhus anses vara ansvarig för utförandet och döms att åtgärda bristerna. Detta utslag från HD bör ha en positiv påverkan i föreningens ansträngning att få ekonomisk kompensation från JM. Föreningen har under 2015 haft en jurist anlitad för att driva denna fråga mot JM. Styrelsen återkommer så fort det finns någon information om att detta kommit framåt.

Trollskogsbladet 2015

Föreningen har under året givit ut ett nummer av Trollskogsbladet. Styrelsen har insett vikten av att informera medlemmarna regelbundet via Trollskogsbladet och kommer prioritera Trollskogsbladet framöver.

Bostadsrättstillägget

2015 var tredje året som bostadsrättstillägget har varit inkluderat i fastighetsförsäkringen. Detta gör att medlemmarna i Brf. Trollskogen INTE behöver teckna detta tillägg i 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, 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

Lördagen den 30/5 var vi närmare 25 medlemmar som tillsammans röjde i vårt fina område och satte nya blommor i våra urnor.

Solen sken och vi avslutade dagen att tillsammans äta en magnifik lunch som Kerstin H hade beställt på Percys. Vi fick mycket utträttat och framförallt umgicks vi i goda grannars lag!

Höststädning

Söndagen den 4/10 sken solen återigen och vi fortsatte att röja sly i skogsområdena runt vårt område. Nytt för i år var att rabatten runt lekplatsen fick nya buskar. De nya buskarna är av olika slag och kommer att ge oss blommor under olika blomningsperioder.

Även denna dag slutade med god mat och umgänge. Återigen ett tack till alla som var med. Det är så härligt att få fint i vår närmiljö!

Snöröjning

Trollskogens kostnader för snöröjning och halkbekämpning 2014/15 års säsong blev 30 226 kr. Denna summa inkluderar beredskapsavgift, sandupptagning, hyra av sandficka och hantering av sandlåda.

Snöskydd i garaget

Inför vintersäsongen 2015/2016 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

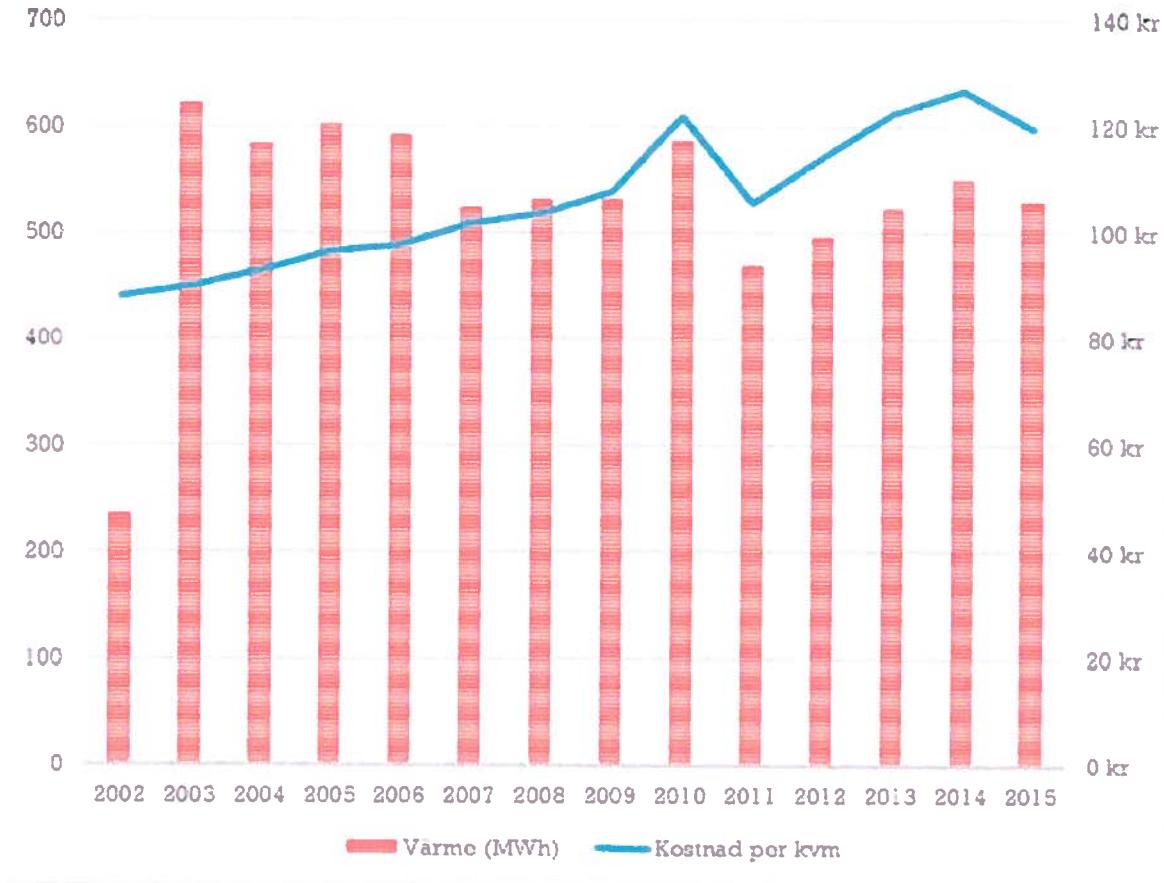
Styrelsen har fortsatt följt utvecklingen av kostnaderna för sopheringen och kan se att dessa kostnader ökar sakta men säkert. Här kommer några nyckeltal som beskriver vad vi sett över 2 949 dagar = ca 8 år. Vi har slängt nästan 98 ton sopor alltså 33,1 kg/dag och det har kostat Trollskogen över 430 000 kr eller i snitt 145 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.

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 168 000 kr.

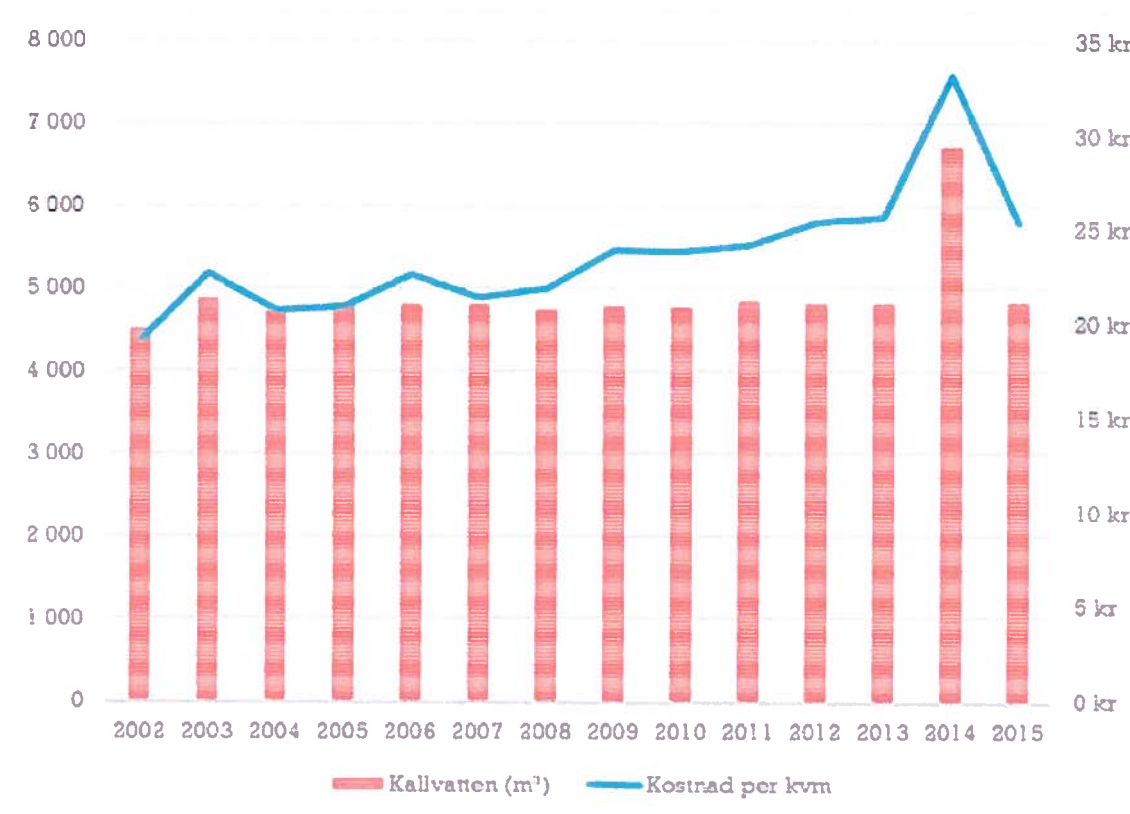
Värmeförbrukning 2002 – 2015

Uppvärmningen är en av Trollskogens större kostnader och påverkas givetvis av vädret och ser man på 2015 har året varit ganska gynnsamt vädermässigt. Fjärrvärmesystemet är ju det andra som påverkar kostnaderna, Sollentuna Energi har aviserat en förändrad kostnadsmodell som har givit något lägre kostnader under 2015, fast vädret spelar ju också in. I tabellen nedan ser ni fjärrvärmeförbrukningen över åren.



Vattenförbrukning 2002 – 2015

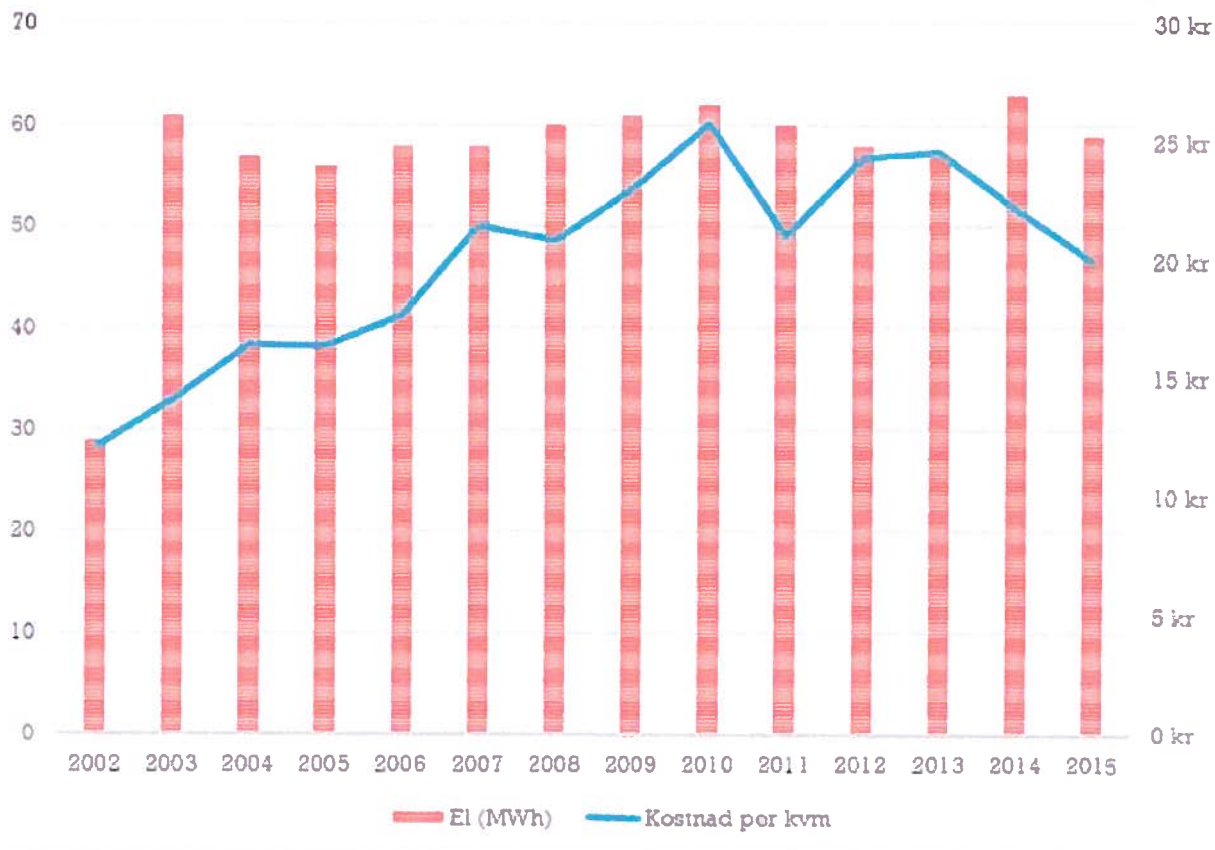
Vattenförbrukningen är ganska konstant över åren som framgår av tabellen nedan. Förutom för 2014, i slutet av detta år gjordes en verklig mätaravstämning, vilket gav retroaktiva kostnader 2011-2014. Efter detta genomför föreningen mätaravläsning med regelbundenhet för att undvika retroaktiva kostnader framöver, detta i väntan på att Sollentuna energi installerar utrustning för fjärravläsning av vattenmätarna.



Elförbrukning 2002 – 2015

Elförbrukningen är ganska konstant över åren som framgår av tabellen nedan.

Elförbrukningen i Trollskogen och 50 % av GA:1 omfattar all el till fastigheterna, belysning inom- och utomhus, hissar, ventilation, tvättstuga, garage etc. Lägenheterna har ju sina egna elabonnemang som betalas av respektive medlem.



Nyckeltal

Några nyckeltal för Trollskogen 2015-2002

År	Årsavgift per kvm	Räntekostnad per kvm	Lån per kvm	Underhållsfond per kvm	Soliditet	Balanserat Resultat per kvm	Årets Resultat per kvm	Fastighets skatt
2015	838 kr	233 kr	8 172 kr	120 kr	55,2%	891 kr	78 kr	58 319 kr
2014	838 kr	271 kr	8 297 kr	47 kr	54,6%	880 kr	- 25 kr	57 201 kr
2013	814 kr	286 kr	8 411 kr	25 kr	54,4%	927 kr	- 270 kr	49 360 kr
2012	814 kr	248 kr	8 558 kr	296 kr	54,5%	911 kr	70 kr	72 905 kr
2011	835 kr	272 kr	8 728 kr	341 kr	53,8%	816 kr	54 kr	40 672 kr
2010	856 kr	272 kr	8 971 kr	311 kr	52,8%	762 kr	127 kr	54 346 kr
2009	856 kr	328 kr	9 102 kr	281 kr	52,3%	665 kr	146 kr	57 918 kr
2008	840 kr	355 kr	9 409 kr	250 kr	51,1%	549 kr	139 kr	24 512 kr
2007	815 kr	359 kr	9 524 kr	222 kr	50,5%	439 kr	152 kr	26 000 kr
2006	776 kr	428 kr	9 630 kr	191 kr	49,9%	317 kr	159 kr	5 460 kr
2005	761 kr	449 kr	10 006 kr	161 kr	48,5%	188 kr	127 kr	5 460 kr
2004	746 kr	519 kr	10 096 kr	136 kr	47,4%	86 kr	75 kr	5 460 kr
2003	732 kr	562 kr	10 179 kr	95 kr	47,5%	52 kr	65 kr	8 110 kr
2002	718 kr	591 kr	10 309 kr	25 kr	47,2%	57 kr	82 kr	8 425 kr

År	Skatt per kvm	Elförbrukning kWh per kvm	Elkostnad per kvm	Vattenförbrukning liter per kvm	Vattenkostnad per kvm	Fjärrvärme MWh per kvm	Värme kostnad per kvm	Avskrivningar per kvm
2015	17 kr	16,45	22 kr	1 347	25 kr	147,76	120 kr	145 kr
2014	16 kr	17,56	22 kr	1 874	33 kr	153,33	127 kr	145 kr
2013	14 kr	15,89	25 kr	1 341	26 kr	145,80	122 kr	102 kr
2012	20 kr	16,17	24 kr	1 341	25 kr	138,28	114 kr	93 kr
2011	11 kr	16,73	21 kr	1 352	24 kr	131,03	106 kr	69 kr
2010	15 kr	17,28	26 kr	1 329	24 kr	163,37	122 kr	94 kr
2009	16 kr	17,01	23 kr	1 333	24 kr	148,59	108 kr	92 kr
2008	7 kr	16,73	21 kr	1 323	18 kr	148,59	104 kr	90 kr
2007	7 kr	16,17	21 kr	1 338	21 kr	146,08	102 kr	88 kr
2006	2 kr	16,17	18 kr	1 340	23 kr	165,32	98 kr	85 kr
2005	2 kr	15,61	16 kr	1 344	21 kr	167,83	97 kr	83 kr
2004	2 kr	15,89	16 kr	1 317	21 kr	162,81	93 kr	81 kr
2003	2 kr	17,01	14 kr	1 361	23 kr	173,68	90 kr	77 kr
2002	2 kr	8,08	12 kr	1 255	19 kr	66,07	88 kr	54 kr

Avskrivningar

Linjära avskrivningar gäller för bostadsrättsföreningar

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

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

Komponenter	År	Nya	Medel	Äldre
Stomme, Grund och stomkompletteringar	120 år	49 %	74 %	100 %
Stammar	50 år	6 %	3 %	
Periodiskt underhåll - fasader, tak, fönster och installationer som el, hiss, 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 och K3 – 997 605 kr för 2014

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	3 156 731
Årets resultat	<u>279 761</u>
	3 436 492

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	3 436 492
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	38 588
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-300 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	3 175 080

Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	168 609
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>261 412</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2016	430 021

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

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 205 247	3 232 340
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 418 169	-1 678 449
Planerat underhåll	Not 3	-38 588	-151 832
Övriga externa kostnader		-44 873	-4 740
Personalkostnader	Not 4	-70 160	0
Avskrivningar	Not 5	-521 549	-521 549
Summa fastighetskostnader		<u>-2 093 339</u>	<u>-2 356 569</u>
Rörelseresultat		1 111 908	875 770
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 114	5 790
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-833 262	-972 567
Summa finansiella poster		<u>-832 148</u>	<u>-966 777</u>
Årets resultat		279 761	-91 006

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Not 8

54 762 663

55 284 212

Mark

10 507 000

10 507 000

Summa anläggningstillgångar

65 269 663

65 791 212

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

5 936

0

Avräkningskonto HSB

1 006 937

724 831

Skattefordringar

11 584

12 702

Övriga fordringar

Not 9

20 535

1 055

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

44 712

42 816

1 089 704

781 404

Kassa och bank

Not 11

166 119

114 887

Summa omsättningstillgångar

1 255 824

896 291

Summa tillgångar

66 525 487

66 687 503

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital			
	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 118 000	33 118 000
Fond för yttre underhåll		168 609	90 031
		<u>33 286 609</u>	<u>33 208 031</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 156 731	3 326 316
Årets resultat		279 761	-91 006
		<u>3 436 492</u>	<u>3 235 309</u>
Summa eget kapital		<u>36 723 101</u>	<u>36 443 340</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	28 862 898	29 312 898
		<u>28 862 898</u>	<u>29 312 898</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	450 000	450 000
Leverantörsskulder		198 583	85 142
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	630	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	290 275	395 974
		<u>939 488</u>	<u>931 266</u>
Summa skulder		<u>29 802 386</u>	<u>30 244 164</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>66 525 487</u>	<u>66 687 503</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut	Not 17	36 979 000	36 979 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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	0,88	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. Minimiansättning 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 1 243 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 006 084	3 006 084
	Hysesintäkter lokaler	24 480	24 480
	Hysesintäkter garage och p-platser	168 922	177 250
	Övriga intäkter	5 761	24 526
	Brutto	3 205 247	3 232 340
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	258 948	278 785
	Löpande underhåll	81 453	245 013
	El	71 964	79 595
	Uppvärmning	428 946	455 316
	Vatten	90 466	119 277
	Sophämtning	60 540	64 340
	Fastighetsförsäkring	33 833	32 222
	Städning	102 576	102 576
	Förvaltningskostnader	75 442	90 782
	Extern revision	16 663	15 750
	Fastighetsskatt	58 319	57 201
	Övrig drift	139 019	137 592
		1 418 169	1 678 449
Not 3	Planerat underhåll		
	Övrigt underhåll	38 588	151 832
		38 588	151 832
Not 4	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	55 000	0
	Sociala avgifter	15 160	0
		70 160	0
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	521 549	521 549
		521 549	521 549
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	911	597
	Ränteintäkter skattekonto	134	0
	Ränteintäkter fasträntekonto	0	5 100
	Övriga ränteintäkter	69	93
		1 114	5 790
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	832 012	971 109
	Räntekostnader skattekonto	0	88
	Övriga räntekostnader	1 250	1 370
		833 262	972 567

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	59 540 000	59 540 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>59 540 000</u>	<u>59 540 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 255 788	-3 734 239
Årets avskrivningar	-521 549	-521 549
Utgående avskrivningar	<u>-4 777 337</u>	<u>-4 255 788</u>
Bokfört värde byggnader	54 762 663	55 284 212
Ombyggnader		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	54 762 663	55 284 212
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
Byggnad - lokaler	740 000	740 000
	<u>34 740 000</u>	<u>34 740 000</u>
Mark - bostäder	8 800 000	8 800 000
Mark - lokaler	108 000	108 000
	<u>8 908 000</u>	<u>8 908 000</u>
Taxvärde totalt	43 648 000	43 648 000

Noter		2015-12-31	2014-12-31		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		134	611		
Övriga fordringar, vidarefakturerings kostnader		20 401	444		
		20 535	1 055		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		35 525	33 833		
Kabel-Tv		9 187	8 983		
		44 712	42 816		
Not 11 Kassa och bank					
Handelsbanken		166 119	114 887		
		166 119	114 887		
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 118 000	0	90 031	3 326 316	-91 006
Vinstdisp enl. stämmobeslut			78 578	-169 585	91 006
Årets resultat					279 761
Belopp vid årets slut	33 118 000	0	168 609	3 156 731	279 761
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	577869	3,30%	2016-09-01	5 299 995	100 000
Stadshypotek	577870	3,30%	2016-09-01	5 299 995	100 000
Stadshypotek	651508	2,93%	2017-06-01	5 004 579	50 000
Stadshypotek	651509	2,93%	2017-06-01	5 004 580	50 000
Stadshypotek	782698	2,08%	2018-09-01	4 351 875	75 000
Stadshypotek	782699	2,08%	2018-09-01	4 351 875	75 000
				29 312 899	450 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2015-12-31					28 862 899
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 062 899
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				450 000	450 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				630	150
				630	150
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				274 075	245 968
Upplupen el				0	8 584
Upplupen värme				0	61 710
Upplupen sophämtning				0	16 047
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				16 200	63 665
				290 275	395 974

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Not 17 Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar
Varav i eget förvar

36 979 000

36 979 000

0

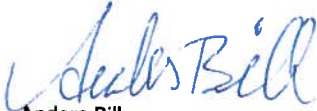
0

36 979 000

36 979 000

Sollentuna, den

5/4 2016



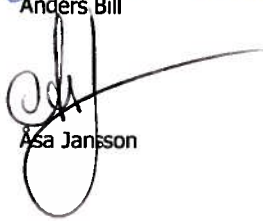
Anders Bill



Börje Eklund



Anna Szpak



Åsa Jansson



Elisabeth Johansson

Min revisionsberättelse har 16-04-18 avgivits beträffande denna årsredovisning



Erik 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 2015.

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 2015 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 2015.

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.

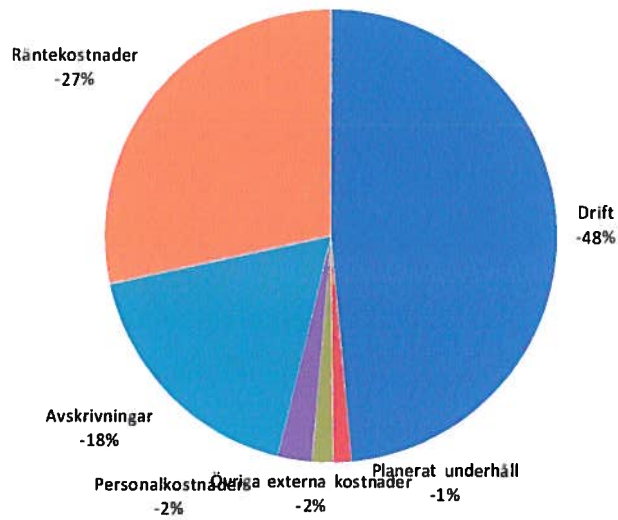
Sollentuna 2016-04-18

Erik Davidsson

BoRevision AB

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	279 761	-91 006
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	521 549	521 549
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	801 310	430 543
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 194	-44 928
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	8 223	93 531
Kassaflöde från löpande verksamhet	783 338	479 145
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	100 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	100 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-450 000	-412 841
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-450 000	-412 841
Årets kassaflöde	333 338	166 304
Likvida medel vid årets början	839 718	673 414
Likvida medel vid årets slut	1 173 057	839 718
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 006 937	724 831
Kassa och bank	166 119	114 887
Summa likvida medel	1 173 057	839 718

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

