



Årsredovisning 2022

Brf Trollkarlen 2

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

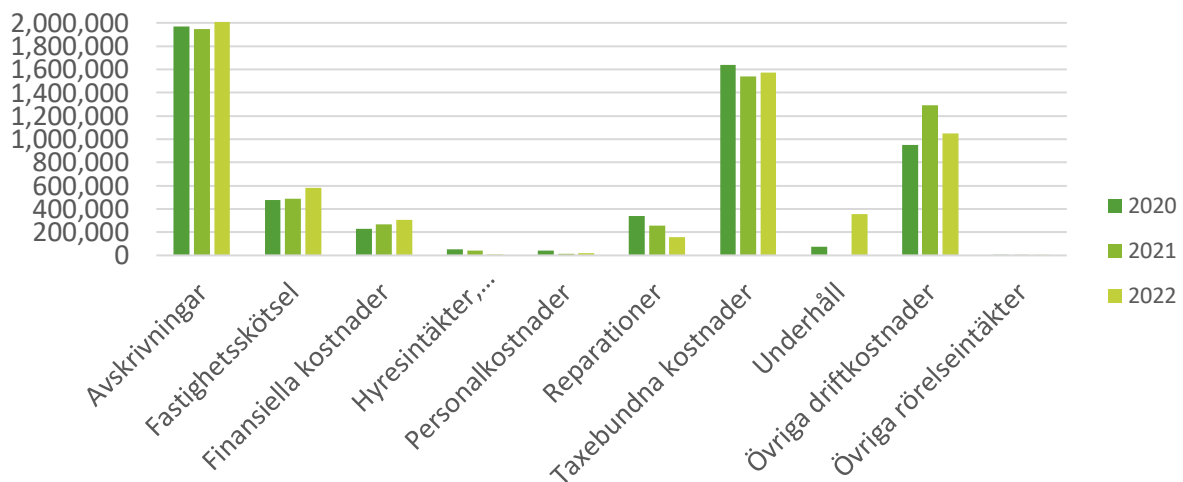
Sida

Sammanfattning	1
Förvaltningsberättelse	2–9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11–12
Noter	13–16
Noter till resultaträkning	14–15
Övriga noter	16–17
Underskrifter	18

Sammanfattning

Genomförda åtgärder under 2022	Planerade åtgärder under 2023
- Ny ekonomisk förvaltare. Trädde i kraft januari 2022. - Installation av Bergvärme påbörjades -Klart april 2023. - Nya maskiner till tvättstugor, sker löpande. - Bom installerades till parkering. - Ny entreprenör för trädgårdsskötsel samt snöröjning.	- Arbete med bergvärme slutförts. - Ny entreprenör för städ, Klart. - Ny teknisk förvaltning – Cura Center from. Januari - Energideklaration, utförd. - Försäljning av två hyresrätter-pågå - Se över beskärning av träd och buskar i innergården. - Byte av maskiner till tvättstugor, sker löpande.

Utgifter per typ

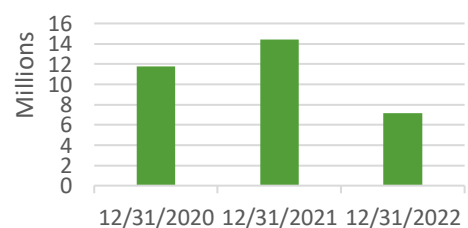


Årsavgiften

Avgiften beslutades sänkas inför 2022 med 3%. Avgiften lämnas oförändrad för 2023. Under budgetarbetet i november 2023 tas beslut för eventuell avgiftsförändring för 2024.

Bankkonton

Föreningen har två bankkonton; ett för sparande och ett för löpande utgifter. I slutet av 2022 fanns totalt 7,16 miljoner kronor på dessa konton. Detta är ca 7,2 miljoner kr mindre än i slutet av 2021. Detta beror på föreningens investeringar i Bergvärme (7,5MSEK under 2022), bom och maskiner till tvättstuga maskiner.



Förvaltningsberättelse

Föreningens syfte

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Bostadsrättsföreningen Trollkarlen 2 bildades 2008.

Föreningens ekonomiska plan upprättades 2009 och registrerades hos Bolagsverket 2010.

Övertagande av fastigheten från Familjebostäder skedde 2010-02-22.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket.

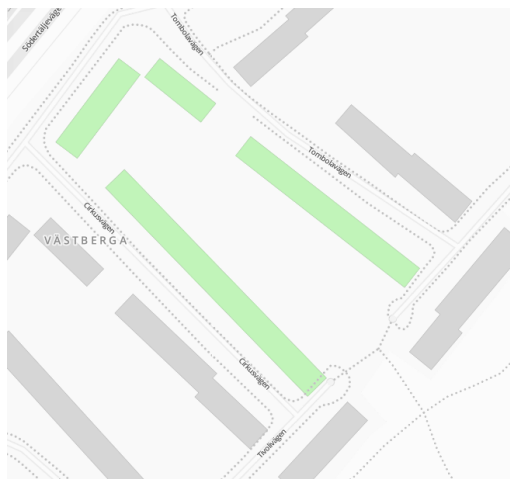
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-18. På stämman deltog 14 medlemmar antingen i person eller via fullmakt med total 11 röstlängder.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Brf.Trollkarlen2 i Stockholms kommun.

Fastigheten omfattar följande adresser i Hägersten:

- Tombolavägen 2–16
- Cirkusvägen 1–15
- Karusellvägen 45–49



© OpenStreetMap contributors.

Fastighetens byggnadsår är 1947 och består av flerbostadshus. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden löper tills 2026.

Lägenheter, lokaler och parkeringsplatser

Sammanlagt finns 99 medlemslägenheter. Föreningen upplåter 40 bostäder och lokaler/förråd med hyresrätt. Nedanstående tabell specificerar innehavet:

Bostadsrätter	99 st	5104 m ²
Hyresrätter	15 st	770 m ²
Lager, förråd och lokaler	24 st	314 m ²
Summa	138 st	6188 m²

På föreningens fastighet finns 23 parkeringsplatser. Samtliga hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Ingen gästparkering finns.

Styrelse

Styrelsen arbetar för föreningens bästa och ansvarar bland annat för att fastigheterna är i gott skick och att ekonomin är god. Man kan också uttrycka det som att styrelsen ser till så att våra lägenheter fortsätter att vara goda investeringar. Eftersom föreningen valt att lägga ut många tjänster på entreprenad, såsom hyresavisering och fastighetsskötsel, så handlar styrelsearbetet ofta om att hantera önskemål och synpunkter från de boende och att hålla kontakt med de företag som sköter om vår ekonomi och våra fastigheter.

Styrelse framröstad vid stämma 2022:

- Mikael Wester Sandström
- Mohsen Ziaeenia
- Victor Persson
- Gustav Larsson
- Hanna Christine Sölveborn
- Erik Gyllander

Styrelsen valde Mikael Wester Sandström till ordförande.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor valdes vid föreningsstämman till Margareta Kleberg på BDO AB.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Liisa Wettergård och Börje Glennemark (sammankallande).

Medlemsinformation

Antal medlemmar i början av 2022:	121 st
Antal medlemmar som tillkommit under året:	18 st
Antal medlemmar som lämnat föreningen under året:	15 st

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår bland annat följande moment:

- Egendomsförsäkring (skador vid brand, inbrott och vattenskador)
- Ansvarsförsäkring för styrelse
- Olycksfallsförsäkring för boende och förtroendevalda när de vistas i gemensamma utrymmen
- Fullserviceavtal med Anticimex

Föreningens försäkring inkluderar *inte* bostadsrättstillägg.

Stadseenlig besiktning av fastigheten utfördes 31 augusti 2009.

Förvaltning

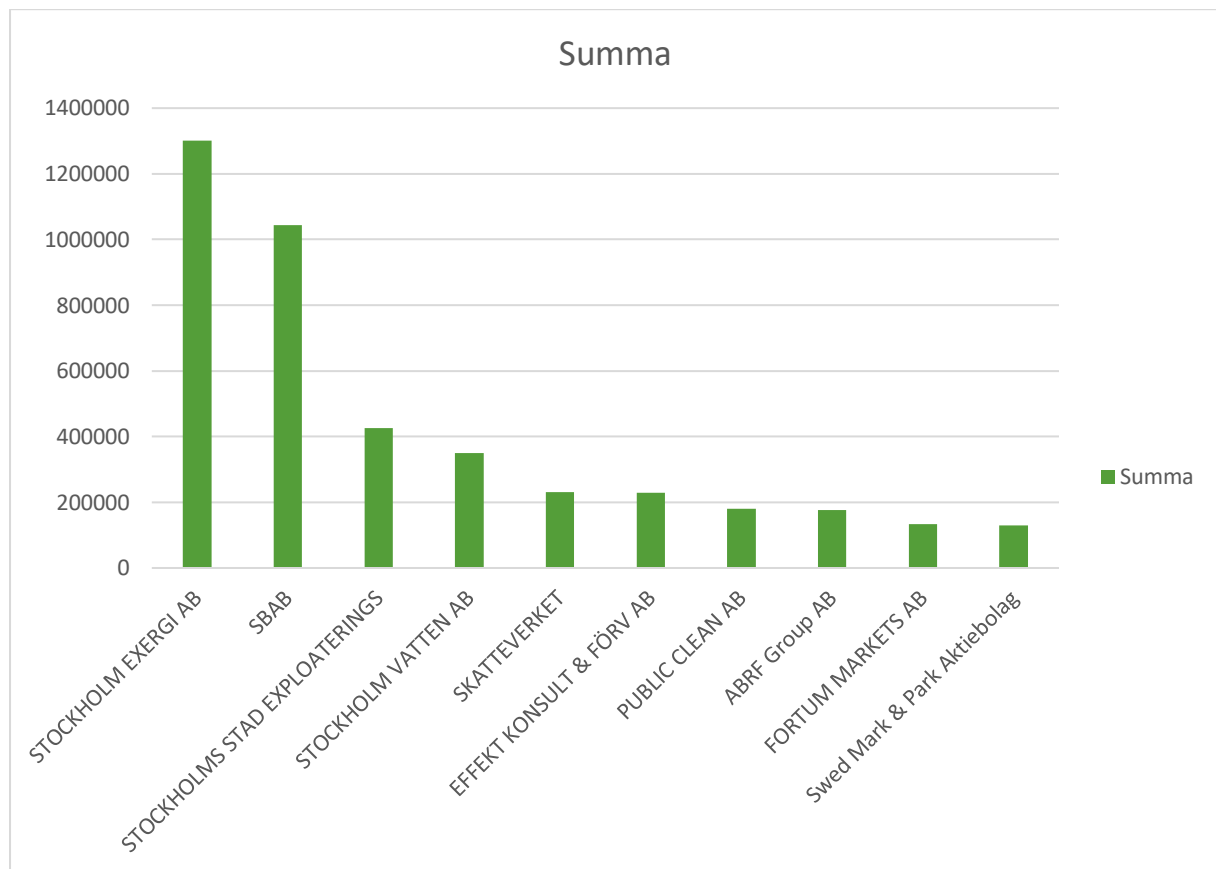
Föreningen har ingen egenanställd fastighetsskötare. I stället köps fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning in som tjänster från relevanta företag.

Tjänst	Leverantör
Ekonomisk förvaltningen	Allabrf AB
Teknisk förvaltning (fastighetsskötsel)	Cura Center AB

Ekonomisk förvaltning byttes vid årsskiftet 2021/2022.

Föreningen har även avtal med många andra företag, exempelvis för trappstädning och bredband.

De tio företag och myndigheter som föreningen betalat mest pengar till år 2022 framgår nedan:



Noteringar:

- SBAB: Banken där föreningen har sina banklån.
- Stockholm Exergi AB: Levererar fjärrvärmen som värmer upp fastigheterna.
- Stockholm Stad Exploaterings: Fakturerar tomträttsavgälden ("hyran" för fastighetens mark).
- Stockholm Vatten AB: Vatten och avlopp till fastigheterna.
- Effekt konsult & förv AB: Teknisk fastighetsskötsel.
- ABRF group AB (Allabrf): Tar hand om föreningens ekonomi.
- Public Clean AB: Städning av trappuppgångar, källargångar och övriga allmänna utrymmen.
- Swed mark & park aktiebolag: Trädgårdsskötsel.
- Fortum markets AB: El.

Genomförda åtgärder tidigare år

Här följer en översikt av de större åtgärder och projekt som genomförts i föreningen de senaste åren:

2022	• Bergvärme • Bom till parkering • Nya maskiner till tvättstugor • Nya entreprenörer för Ekonomisk och teknisk förvaltning samt trädgårdsskötsel
2021	• Sophantering. • Beslut om bergvärme. • Beslut om ekonomisk förvaltning.
2020	• Byte av belysning i trapphus. • Ommålning av miljöstuga. • Radonmätning avslutades.
2019	• Radonmätning har påbörjats. • OVK-besiktning har utförts.
2018	• Nya galler för källarfönster.
2016	• Outhyrd lokal på Tombolavägen 6 byggdes om till bostadsrätt.
2015	• Underhåll av lekplats (i enlighet med EU-bestämmelse). • Byte av redovisningsregelverk (från K2 till K3).
2014	• Upprustning av källargolv på Tombolavägen 12.
2013	• OVK-besiktning. • Fönsterbyte som påbörjades 2012.
2012	• Fönsterbyte. • Ny undercentral.

Genomförda åtgärder 2022

De största åtgärder som har genomförts under verksamhetsåret är:

- Ny ekonomisk förvaltare from. januari 2022.
- Installation av Bergvärme påbörjades -Klart april 2023
- Byte av maskiner till tvättstugor gjordes på Cirkusvägen och Tombolavägen.
- Bom installerades till parkering
- Ny entreprenör för trädgårdsskötsel samt snöröjning

Planerade åtgärder kommande år

Föreningens nuvarande underhållsplan innehåller ett antal åtgärder som bör genomföras de närmaste åren. Ett fåtal är oundvikliga men flertalet kan skjutas upp om framtida slitage visar sig vara mindre än väntat.

År	Åtgärd	Kostnad
2021-2023	Utbyte av all utrustning i tvättstugorna	500–800 tkr
2024	Injustering av radiatorventiler.	250-300 tkr
Inom några år	Partiell omfogning tegelfasad (Kontroll utförs löpande)	2000–3000 tkr
2024	Stamspolning.	170–250 tkr



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 062	5 169	5 174	5 140
Resultat efter finansiella poster, tkr	-908	-932	-1 001	-1 776
Soliditet ¹ , %	67	67	67	62

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 004 468	25 112 079	3 325 463	-18 787 599	-931 915	76 722 496
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			387 555	-387 555		0
Balanseras i ny räkning				-931 915	931 915	0
Årets resultat					-907 938	-907 938
Belopp vid årets utgång	68 004 468	25 112 079	3 713 018	-20 107 069	-907 938	75 814 558

Resultatdisposition

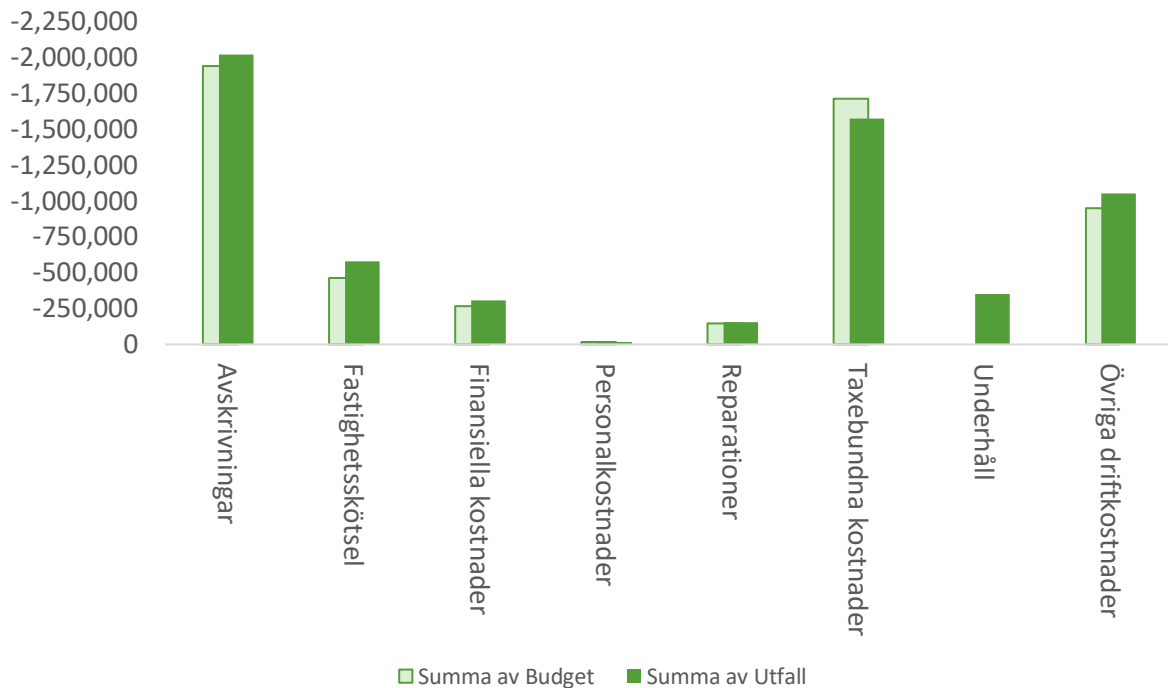
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 107 070
Årets resultat	-907 938
Totalt	-21 015 008

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

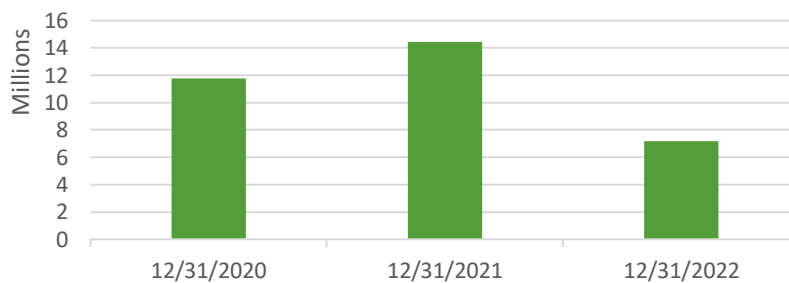
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	387 555
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-21 402 563
Totalt	-21 015 008

Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +)



Bankkonton

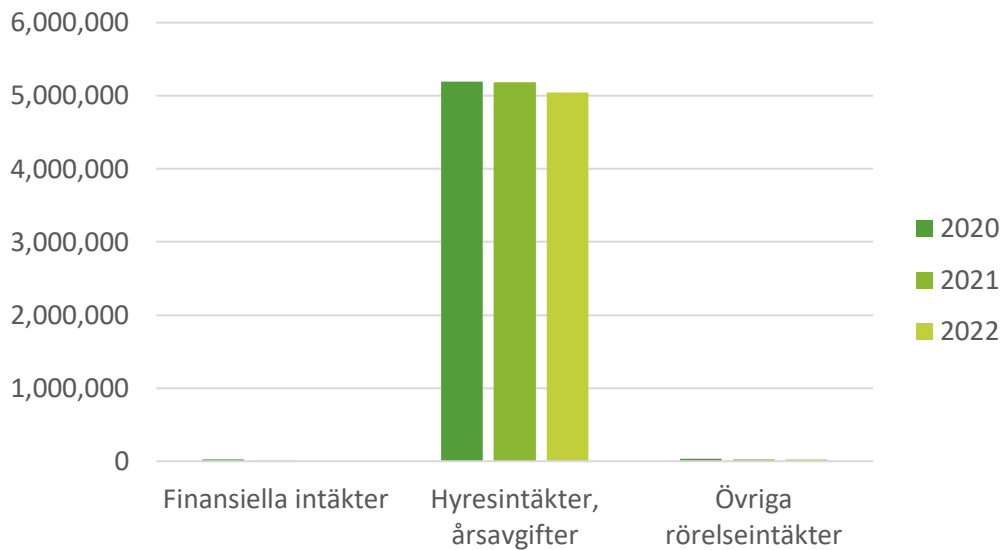
Föreningen har två bankkonton; ett för sparande och ett för löpande utgifter. I slutet av 2022 fanns totalt 7,16 miljoner kronor på dessa konton. Detta är ca 7,2 miljoner kr mindre än i slutet av 2021. Detta beror på föreningens investeringar i Bergvärme (7,5MSEK under 2022), bom och maskiner till tvättstuga maskiner.



Avgifter och hyror

Avgiften beslutades sänkas inför 2022. Avgiften sänktes med 3%.

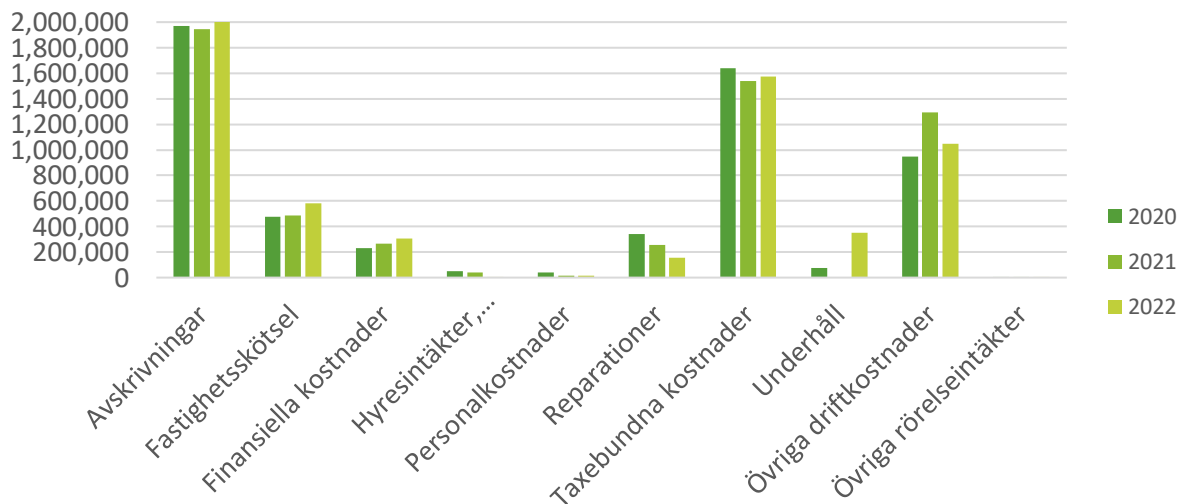
Eftersom föreningen enbart får in pengar från medlemsavgifter samt uthyrning av lägenheter/lokaler så finns det i praktiken bara en typ av inkomst i resultaträkningen:



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

Huvudsakliga kostnader senaste åren

Så här ser fördelningen ut mellan de olika typerna av kostnader i resultaträkningen:



Noteringar:

- Finansiella kostnader är huvudsakligen räntekostnader för föreningens gemensamma lån.
- Fastighetsskötsel inkluderar exempelvis snöröjning, trädgårdsskötsel, bevakningskostnader och städning.
- Personalkostnader är arbetsgivaravgifterna för styrelsens arvode.
- Taxebundna kostnader är exempelvis el, uppvärmning, vatten, avlopp och sophämtning. Uppvärmningen är den överlägset största posten bland dessa kostnader.
- Fastighetsskötsel, reparationer och underhåll är ibland svårt att särskilja.

- Övriga driftkostnader inkluderar allt från stora poster såsom bredband och tomträttsavgäld till små poster såsom brevporto och hyresförhandlingsavgifter.

Ekonomisk plan för kommande åren

Ett antal händelser de kommande åren kommer att påverka föreningens ekonomi:

- Föreningen har en stabil kassa inför 2023 samt med föreningens möjlighet till fortsatta försäljningar av hyresrätter finns goda möjligheter för eventuella investeringar eller amorteringar, men med det aktuella ränteläget finns behov för styrelsen att se över avgifter och sparmöjligheter.



Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 061 598	5 168 921
Övriga rörelseintäkter	3	3 253	2 310
Summa Rörelseintäkter		5 064 851	5 171 231
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 459 454	-3 672 381
Administration och förvaltning	5	-33 741	-97 273
Personalkostnader	6	-71 676	-98 405
Avskrivningar		-2 019 329	-1 981 873
Övriga rörelsekostnader	7	0	-19 725
Summa Rörelsekostnader		-5 584 200	-5 869 657
RÖRELSERESULTAT		-519 349	-698 426
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 214	33 268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 803	-266 757
Summa Finansiella poster		-388 589	-233 489
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-907 938	-931 915
RESULTAT FÖRE SKATT		-907 938	-931 915
ÅRETS RESULTAT		-907 938	-931 915



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	96 470 196	98 330 275
Inventarier, verktyg och installationer	9	7 913 939	393 892
Summa materiella anläggningstillgångar		104 384 135	98 724 167
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		104 384 135	98 724 167
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		857 819	987 172
Övriga fordringar		623 491	2 230 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		219 997	154 763
Summa kortfristiga fordringar		1 701 307	3 372 012
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 337 986	12 512 080
Summa kassa och bank		7 337 986	12 512 080
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 039 293	15 884 092
SUMMA TILLGÅNGAR		113 423 428	114 608 259



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		93 116 547	93 116 547
Fond för yttre underhåll		3 713 018	3 325 463
Summa bundet eget kapital		96 829 565	96 442 010
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 107 070	-18 787 599
Årets resultat		-907 938	-931 915
Summa fritt eget kapital		-21 015 008	-19 719 514
SUMMA EGET KAPITAL		75 814 557	76 722 496
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	24 095 710	21 683 140
Summa långfristiga skulder		24 095 710	21 683 140
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		24 095 710	21 683 140
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		11 409 410	14 273 885
Leverantörsskulder		784 490	311 657
Skatteskulder		472	10 943
Övriga skulder		2 163	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 316 626	1 606 138
Summa kortfristiga skulder		13 513 161	16 202 623
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 513 161	16 202 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 423 428	114 608 259



Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, som fastigheterna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	100
Aptussystem	10
Renovering källare	20
Fönsterrenovering	30
Ombygg. lokal till lgh	100
Passersystem	10
Renovering lgh	10
Inventarier	10
Bergvärme	40
Bom	30

Nyckeltalsdefinitioner

Administration och förvaltning/kvm totalyta

Årets kostnader för administration och förvaltning fördelat per kvm totalyta.

Operativ drift/kvm totalyta

Årets kostnader för operativ drift fördelat per kvm totalyta.

Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta

Årets utgifter för reparation, underhåll och förbättringsåtgärder fördelat per kvm totalyta.

Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta

Årets utrymme för kostnader för reparation och underhåll, givet att självkostnadsprincip tillämpas.

Marknadsvärde/kvm bostadsrättsyta

Genomsnittligt pris per kvm vid årets försäljningar av bostadsrätter i huset.



Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	3 792 022	3 857 661
Hysesintäkter		
Bostäder	1 084 442	1 119 019
Lokaler	12 096	75 622
Garage och p-platser	90 376	90 900
Övriga hyresintäkter	61 284	0
	1 248 198	1 285 541
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 766	18 320
Avgift andrahandsupplåtelse	1 612	7 517
Övriga intäkter	-1	-117
	21 377	25 719
Totalt nettoomsättning	5 061 597	5 168 921
 Not 3. Övriga rörelseintäkter	 2022	 2021
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	3 253	2 310
Totalt övriga rörelseintäkter	3 253	2 310



Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	275 645	190 509
Uppvärmning	957 531	1 181 546
Vatten och avlopp	192 372	217 284
Sophämtning	146 557	120 672
	1 572 105	1 710 011
Köpta tjänster		
Grovsopor/återvinning	0	79 792
Fastighetsskötsel	85 172	101 305
Fastighetsstäd	167 519	155 060
Trädgårdsskötsel	130 020	143 578
Snöröjning/sandning	121 602	62 749
Bevakningskostnader	0	22 102
Övriga köpta tjänster	74 802	0
	579 115	564 586
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	246 371	202 485
Övriga driftkostnader		
Försäkring	97 507	94 570
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	168 674	178 176
Tomträttsavgälder	332 021	425 100
Förbrukningsmaterial	48 100	53 240
	646 302	751 086
Reparationer		
Reparationer	154 774	259 564
Underhåll		
Underhåll	146 291	0
Övriga underhållskostnader	114 496	184 649
	260 787	184 649
Totalt operativ drift och underhåll	3 459 454	3 672 381



Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 162	5 034
Ekonomisk förvaltning		
Extra ekonomisk förvaltning	15 459	6 238
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	954	8 913
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	3 649
Konsultarvode	0	37 500
Bankkostnader	75	3 295
Hyra lokal	7 711	0
Övriga kostnader	4 380	32 644
	12 166	77 088
Totalt administration och förvaltning	33 741	97 273
Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	54 540	83 080
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	17 136	15 325
Totalt personalkostnader	71 676	98 405
Not 7. Övriga rörelsekostnader	2022	2021
Övriga rörelsekostnader		
Övriga kostnader	0	19 725
Totalt övriga rörelsekostnader	0	19 725



Not 8. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	113 357 234	113 357 234
Inköp	113 447	0
Utgående anskaffningsvärden	113 470 681	113 357 234
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 15 026 959	- 13 090 897
Årets avskrivningar	- 1 973 145	- 1 936 062
Utgående avskrivningar	-17 000 104	-15 026 959
Utgående redovisat värde	96 470 577	98 330 275
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	77 651 000	63 185 000
Taxeringsvärde mark	117 000 000	66 000 000
	194 651 000	129 185 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	77 000 000	128 000 000
Lokaler	651 000	1 185 000
	77 651 000	129 185 000
Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	489 807	136 644
Inköp	7 565 850	353 163
Utgående anskaffningsvärden	8 055 657	489 807
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 95 915	- 50 104
Årets avskrivningar	- 45 803	- 45 811
Utgående avskrivningar	-141 718	-95 915
Utgående redovisat värde	7 913 939	393 892
Not 10. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000
Summa:	57 000 000	57 000 000

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SBAB	2023-02-14	0,61 %	10 980 640	10 980 640
SBAB	2024-07-09	3,08 %	13 949 480	14 273 885
SBAB	2025-02-14	0,91 %	10 575 000	10 702 500
Summa skulder till kreditinstitut			35 505 120	35 957 025
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 409 410	-14 273 885
			24 095 710	21 683 140



Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Mikael Fredrik Wester Sandström

Mohsen Ziaeenia

Christine Sölveborn

Erik Gyllander

Victor Persson

Gustav Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

BDO

Margareta Kleberg