

# Bostadsrättsföreningen

## Trollkarlen 2

Org.nr: 769618-5342

### Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollkarlen 2, organisationsnummer 769618-5342, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Stockholm kommun, Stockholms län.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2008

Ekonomisk plan registrerades år 2010

Föreningens stadgar registrerades år 2018

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Styrelse

Ordförande	Mikael Fredrik Wester Sandström
Ledamot	Mohsen Ziaeenia
Ledamot	Hanna Christine Sölveborn
Ledamot	Erik Anders Gyllander
Ledamot	Victor Olof Persson
Ledamot	Gustav Martin Boalf Larsson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.  
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

### Revisor

Auktoriserad revisor     Margareta Kleberg

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Liisa Wettergård och Börje Glennemark.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28 .

## Förvaltning

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning	Cura Center AB
Bergvärme	Kylgruppen AB
Snöröjning	Habitek AB
Vitvaruservice	Samuelsson Vitvaruservice
Städ	Swed mark och park AB
Trädgårdsskötsel	Prime Clean AB
Lås och Larm	Safeteam AB
Bredband	Stockholmsstadsnät AB
TV	Tele2 AB
El	Fortum AB
El	Ellevio AB
El	Godel i Sverige AB
Störningsjour	Bevakningsassistans Stockholm AB
Försäkring	Länsförsäkringar i Stockholm AB

- SBAB: Banken där föreningen har sina banklån.
- Stockholm Exergi AB: Levererar fjärrvärmens 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 fastighetskötsel.
- Public Clean AB: Städning av trappuppgångar, källargångar och övriga allmänna utrymmen.
- Swed mark & park aktiebolag: Trädgårdsskötsel.
- Fortum markets AB: El.

## Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: TROLLKARLEN 2.

### Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm AB

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.

### Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt. ( Tomträttsavgälden löper tills 2026).

### Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1947

**Totalyta (m<sup>2</sup>):** 6 188

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	10
2 rok	78
3 rok	11
<b>Summa</b>	<b>99</b>

### Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	1
2 rok	13
3 rok	1
<b>Summa</b>	<b>15</b>

**Totalt antal bostadslägenheter:** 114

### Garage och P-platser

	Antal platser
	23

### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	3	314

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

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. Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-03-01

### Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
OVK	2025	
Utbyte av all utrustning i tvättstugorna	2021-2025	Löpande utbyte
Stamspolning	2024	Kv 1
Injustering av radiatorventiler	2024-2025	
Omfogning av fasad	2023-2027	Kontroll utförs löpande
Bergvärme	2022	
Bom till parkering	2022	
Nya maskiner till tvättstugor	2022	
Nya entreprenörer för Ekonomisk och teknisk förvaltning samt trädgårsskötsel	2022	
Sophantering	2021	
Beslut om bergvärme	2021	
Beslut om ekonomisk förvaltning	2021	
Byte av belysning i trapphus	2020	
Ommålning av miljöstuga	2020	
Radonmätning avslutades	2020	
Radonmätning har påbörjats	2019	
OVK-besiktning har utförts	2019	
Nya galler för källarfönster	2018	
Outhyrd lokal på Tombolavägen 6 byggdes om till bostadsrätt	2016	
Underhåll av lekplats	2015	(i enlighet med EU-bestämmelse)
Byte av redovisningsregelverk	2015	(från K2 till K3)
Upprustning av källargolv på Tombolavägen 12	2014	
OVK-besiktning	2013	
Fönsterbyte som påbörjades 2012	2013	
Fönsterbyte	2012	
Ny undercentral	2012	

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- \* Energideklaration
- \* Driftsättning av bergvärme
- \* Försäljning av en Hyresrätt
- \* Byte av maskiner i tvättstugan
- \* Ny entreprenör av Städ
- \* Ny teknisk förvaltare

### Ekonomisk plan för kommande åren/Uppllysning vid förlust

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.

## Medlemsinformation

124 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 7 bostadsrätter har överlåtit.

**120** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	5 015	5 062	5 170	5 174
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 165	- 908	- 932	- 1 001
Soliditet <sup>1</sup> , %	68	67	67	67
Skuldsättning / kvm	5 603	5 738		
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	740	743		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 793	6 956		
Sparande / kvm	35	221		
Räntekänslighet	9	9		
Energikostnad / kvm	274	230		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75	75		

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 004 468	25 112 079	3 713 018	- 20 107 070	- 907 938	75 814 557
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			387 555	-387 555		0
Balanseras i ny räkning				- 907 938	907 938	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	674 599	1 820 401				2 495 000
Årets resultat					- 2 164 819	- 2 164 819
Belopp vid årets utgång	68 679 067	26 932 480	4 100 573	- 21 402 563	- 2 164 819	76 144 738

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 21 402 562
Årets resultat	- 2 164 819
<b>Totalt</b>	<b>- 23 567 381</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	387 555
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 23 954 936
<b>Totalt</b>	<b>- 23 567 381</b>

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

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	5 015 308	5 061 598
Övriga rörelseintäkter	3	17 604	3 253
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 032 912</b>	<b>5 064 851</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-3 738 487	-3 459 454
Administration och förvaltning	5	-252 297	-33 741
Personalkostnader	6	-160 564	-71 676
Avskrivningar		-2 233 926	-2 019 329
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 385 274</b>	<b>-5 584 200</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 352 362</b>	<b>-519 349</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		157 354	48 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-969 811	-436 803
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-812 457</b>	<b>-388 589</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 164 819</b>	<b>-907 938</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-2 164 819</b>	<b>-907 938</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 164 819</b>	<b>-907 938</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7, 8	94 293 352	96 470 196
Inventarier, verktyg och installationer	9	9 137 463	7 913 939
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>103 430 815</b>	<b>104 384 135</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>103 430 815</b>	<b>104 384 135</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		867 931	857 819
Övriga fordringar		820 006	1 901 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		257 994	219 997
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 945 931</b>	<b>2 978 998</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	10	7 205 248	6 060 294
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 205 248</b>	<b>6 060 294</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 151 179</b>	<b>9 039 293</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>112 581 994</b>	<b>113 423 428</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		95 611 547	93 116 547
Fond för yttre underhåll		4 100 573	3 713 018
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>99 712 120</b>	<b>96 829 565</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-21 402 562	-20 107 070
Årets resultat		-2 164 819	-907 938
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-23 567 381</b>	<b>-21 015 008</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>76 144 739</b>	<b>75 814 557</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 261 746	24 095 710
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 261 746</b>	<b>24 095 710</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>21 261 746</b>	<b>24 095 710</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		13 408 805	11 409 410
Leverantörsskulder		197 518	784 490
Skatteskulder		5 163	472
Övriga skulder		0	2 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 564 023	1 316 626
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 175 509</b>	<b>13 513 161</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>15 175 509</b>	<b>13 513 161</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>112 581 994</b>	<b>113 423 428</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-1 352 362	-519 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 233 926	2 019 329
<b>Summa</b>	<b>881 564</b>	<b>1 499 980</b>
Erhållen ränta	157 354	48 214
Erlagd ränta	-969 811	-436 803
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>69 107</b>	<b>1 111 391</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	568 867	1 670 705
Minskning/ökning av rörelseskulder	-337 047	175 013
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>300 927</b>	<b>2 957 109</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i Maskiner och inventarier	-1 280 606	-7 565 850
Investeringar i fastighet	0	-113 447
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 280 606</b>	<b>-7 679 297</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Minskning skulder till kreditinstitut	-834 569	-451 905
Inbetalda insatser. och upplåtelseavgifter	2 495 000	0
Kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 660 431</b>	<b>-451 905</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>680 752</b>	<b>-5 174 093</b>
Likvida medel vid årets början	7 337 986	12 512 080
Likvida medel vid årets slut	8 018 738	7 337 986

## 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 (år)</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

## Not 2. Nettoomsättning

### Årsavgifter

Bostäder

2023	2022
3 777 088	3 792 022

### Hysesintäkter

Bostäder

Lokaler

Garage och p-platser

Övriga hyresintäkter

1 050 360	1 084 442
12 096	12 096
96 545	90 376
50 124	61 284

<b>1 209 125</b>	<b>1 248 198</b>
------------------	------------------

### Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Avgift andrahandsupplåtelse

Gästlägenhet

Övriga intäkter

17 821	19 766
10 239	1 612
1 035	0
0	-1

<b>29 095</b>	<b>21 377</b>
---------------	---------------

**Totalt nettoomsättning**

<b>5 015 308</b>	<b>5 061 597</b>
------------------	------------------

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

### Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

**Totalt övriga rörelseintäkter**

2023	2022
------	------

17 604	3 253
--------	-------

<b>17 604</b>	<b>3 253</b>
---------------	--------------

#### Not 4. Operativ drift och underhåll

##### Taxebundna kostnader

Fastighetsel	334 923	275 645
Uppvärmning	1 023 307	957 531
Vatten och avlopp	334 442	192 372
Sophämtning	197 861	146 557

**1 890 533**                      **1 572 105**

##### Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	84 375	85 172
Fastighetsstäd	203 849	167 519
Trädgårdsskötsel	106 796	130 020
Snöröjning/sandning	149 959	121 602
Övriga köpta tjänster	35 747	74 802

**580 726**                      **579 115**

##### Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	190 636	246 371
-------------------	---------	---------

##### Övriga driftkostnader

Försäkring	86 778	97 507
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	187 656	168 674
Tomträttsavgälder	425 100	332 021
Förbrukningsmaterial	75 071	48 100

**774 605**                      **646 302**

##### Reparationer

Reparationer	154 941	154 774
--------------	---------	---------

##### Underhåll

Underhåll	37 500	146 291
Övriga underhållskostnader	109 546	114 496

**147 046**                      **260 787**

#### Totalt operativ drift och underhåll

**3 738 487**                      **3 459 454**

#### Not 5. Administration och förvaltning

##### Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	5 730	5 162
--------------------------------	-------	-------

##### Ekonomisk förvaltning

Extra ekonomisk förvaltning	23 954	15 459
-----------------------------	--------	--------

##### Kommunikation

Tele- och datakommunikation	5 018	954
-----------------------------	-------	-----

##### Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	613	0
Konsultarvode	37 399	0
Bankkostnader	7 807	75
Hyra lokal	0	7 711
Övriga kostnader	171 776	4 380

**217 595**                      **12 166**

#### Totalt administration och förvaltning

**252 297**                      **33 741**

<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	114 043	54 540
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Sociala kostnader	46 521	17 136
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>160 564</b>	<b>71 676</b>
<b>Not 7. Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000
<b>Summa:</b>	<b>57 000 000</b>	<b>57 000 000</b>
<b>Not 8. Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	113 470 681	113 357 234
Inköp	0	113 447
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>113 470 681</b>	<b>113 470 681</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 17 000 485	- 15 026 959
Årets avskrivningar	- 2 176 844	- 1 973 526
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-19 177 329</b>	<b>-17 000 485</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 293 352</b>	<b>96 470 196</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	77 651 000	77 651 000
Taxeringsvärde mark	117 000 000	117 000 000
	<b>194 651 000</b>	<b>194 651 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	77 000 000	77 000 000
Lokaler	651 000	651 000
	<b>77 651 000</b>	<b>77 651 000</b>
<b>Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	8 055 657	489 807
Inköp	1 280 606	7 565 850
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>9 336 263</b>	<b>8 055 657</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 141 718	- 95 915
Årets avskrivningar	- 57 082	- 45 803
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 198 800</b>	<b>- 141 718</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 137 463</b>	<b>7 913 939</b>
<b>Not 10. Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagskonto	7 205 248	6 060 294
<b>Summa</b>	<b>7 205 248</b>	<b>6 060 294</b>

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SBAB	2025-05-19	4,55 %	10 899 246	10 980 640
SBAB	2024-07-09	3,08 %	13 408 805	13 949 480
SBAB	2025-02-14	0,91 %	10 362 500	10 575 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>34 670 551</b>	<b>35 505 120</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 408 805	-11 409 410
			<b>21 261 746</b>	<b>24 095 710</b>



## Underskrifter

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2024

---

Mikael Fredrik Wester Sandström  
Ordförande

---

Mohsen Ziaeenia  
Ledamot

---

Hanna Christine Sölveborn  
Ledamot

---

Erik Anders Gyllander  
Ledamot

---

Victor Olof Persson  
Ledamot

---

Gustav Martin Boalf Larsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

---

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor