

Bostadsrättsföreningen Trollkarlen 2

Org.nr: 769618-5342

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollkarlen 2, organisationsnummer 769618-5342, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 2008.

Ekonomisk plan registrerades år 2010.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 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 Wester Sandström
Ledamot	Mohsen Ziaeenia
Ledamot	Christine Sölveborn
Ledamot	Erik Gyllander
Ledamot	Victor Persson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Auktoriserad revisor	Margareta Kleberg
	BDO

Valberedning

Valberedningen har bestått av Börje Glennemark och Ahmet Unsal

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

På stämman deltog 14 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
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	Bredband2 (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 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.
- 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. Stadgeenlig. besiktning av fastigheten utfördes 31 augusti 2009.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt. (Tomträttsavgälden löper tills 2026).

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1947

Totalyta (m²): **6 188**

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
1 rok	10
2 rok	78
3 rok	11
Summa	99

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
1 rok	1
2 rok	13
3 rok	1
Summa	15

Totalt antal bostadslägenheter: **114**

Garage och P-platser

	Antal platser
	23

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
	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:

Planerat underhåll	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

- * Byte av maskiner i tvättstugan
- * Stamspolning

Avgiftsändring

Från och med januari 2025 har vi höjt avgiften med 3%, samt parkeringsavgifterna med 50 kr/månad och plats. Detta för att anpassa föreningens ekonomi utifrån inflationen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- * Avbetalning på föreningens lån hos SBAB
- * Nya digitala bokningstavlor för tvättstugorna
- * Renovering av 2 lägenheter pågår och planeras säljas under året
- * Planerar för att installera solceller (krävs stämmobeslut)

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 2025 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

Under året har 7 överlåtelse skett.

116 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	5 026	5 015	5 062	5 170
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 863	- 2 165	- 908	- 932
Soliditet ¹ , %	67	68	67	67
Skuldsättning / kvm	5 519	5 603	5 738	
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	746	740	743	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 691	6 793	6 956	
Sparande / kvm	81	35	221	
Räntekänslighet	9.0	9.2	9	
Energikostnad / kvm	219	274	230	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76	75	75	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 679 067	26 932 480	4 100 573	- 21 402 562	- 2 164 819	76 144 739
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			387 555	-387 555		0
Balanseras i ny räkning				- 2 164 819	2 164 819	0
Årets resultat					- 1 863 173	- 1 863 173
Belopp vid årets utgång	68 679 067	26 932 480	4 488 128	- 23 954 936	- 1 863 173	74 281 566

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 23 954 937
Årets resultat	- 1 863 173
Totalt	- 25 818 110

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	206 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 102 809
Balanseras i ny räkning	- 25 921 301
Totalt	- 25 818 110

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 026 454	5 015 308
Övriga rörelseintäkter	3	14 590	17 604
Summa rörelseintäkter		5 041 044	5 032 912
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 391 932	-3 555 878
Administration och förvaltning	5	-293 076	-434 906
Personalkostnader	6	-115 583	-160 564
Avskrivningar		-2 266 557	-2 233 926
Summa rörelsekostnader		-6 067 148	-6 385 274
RÖRELSERESULTAT		-1 026 104	-1 352 362
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		241 758	157 354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 078 827	-969 811
Summa finansiella poster		-837 069	-812 457
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 863 173	-2 164 819
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 863 173	-2 164 819
ÅRETS RESULTAT		-1 863 173	-2 164 819

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	92 116 442	94 293 352
Inventarier, verktyg och installationer	9	9 286 499	9 137 463
Summa materiella anläggningstillgångar		101 402 941	103 430 815
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 402 941	103 430 815
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 030 122	867 931
Övriga fordringar		511 937	820 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		461 751	257 994
Summa kortfristiga fordringar		2 003 810	1 945 931
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	7 214 017	7 205 247
Summa kassa och bank		7 214 017	7 205 247
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 217 827	9 151 178
SUMMA TILLGÅNGAR		110 620 768	112 581 993

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		95 611 547	95 611 547
Fond för yttre underhåll		4 488 128	4 100 573
Summa bundet eget kapital		100 099 675	99 712 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 954 937	-21 402 562
Årets resultat		-1 863 173	-2 164 819
Summa fritt eget kapital		-25 818 110	-23 567 381
SUMMA EGET KAPITAL		74 281 565	76 144 739
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	21 261 746
Summa långfristiga skulder		0	21 261 746
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	21 261 746
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	34 153 222	13 408 805
Leverantörsskulder		703 617	197 518
Skatteskulder		8 972	5 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 473 392	1 564 022
Summa kortfristiga skulder		36 339 203	15 175 508
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		36 339 203	15 175 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 620 768	112 581 993

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 026 104	-1 352 362
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 266 557	2 233 926
Summa	1 240 453	881 564
Erhållen ränta	241 758	157 354
Erlagd ränta	-1 078 827	-969 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	403 384	69 107
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	-482 818	568 867
Minskning/ökning av rörelseskulder	419 276	-337 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	339 842	300 927
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i Maskiner och inventarier	-238 683	-1 280 606
Investeringar i fastighet	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-238 683	-1 280 606
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning skulder till kreditinstitut	-517 329	-834 569
Inbetalda insatser. och upplåtelseavgifter	0	2 495 000
Kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-517 329	1 660 431
Årets kassaflöde	-416 170	680 752
Likvida medel vid årets början	8 018 738	7 337 986
Likvida medel vid årets slut	7 602 569	8 018 738

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
Torkskåp	10
El	18

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	3 809 377	3 777 088
Hysesintäkter		
Bostäder	1 064 584	1 050 360
Lokaler	12 096	12 096
Garage och p-platser	99 359	96 545
Bredband	-47 013	0
Övriga hyresintäkter	47 083	50 124
	1 176 109	1 209 125
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	27 961	17 821
Avgift andrahandsupplåtelse	1 952	10 239
Gästlägenhet	2 010	1 035
Övriga intäkter	9 045	0
	40 968	29 095
Totalt nettoomsättning	5 026 454	5 015 308

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	14 590	17 604
Totalt övriga rörelseintäkter	14 590	17 604

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2024	2023
Fastighetsel	213 327	334 923
Uppvärmning	729 080	1 023 307
Vatten och avlopp	412 926	334 442
Sophämtning	322 401	197 861

1 677 734

1 890 533

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	109 232	84 375
Fastighetsstäd	168 557	203 849
Trädgårdsskötsel	103 823	106 796
Snöröjning/sandning	134 100	149 959
Bevakningskostnader	26 045	0
Övriga köpta tjänster	42 800	35 747

584 557

580 726

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	182 272	190 636
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	142 966	86 778
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	192 330	187 656
Tomträttsavgälder	425 100	425 100
Förbrukningsmaterial	2 600	2 008

762 996

701 542

Reparationer

Reparationer	81 564	154 941
--------------	--------	---------

Underhåll

Underhåll	102 809	37 500
-----------	---------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

3 391 932

3 555 878

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2024

2023

5 681

5 730

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

115 324

109 546

Extra ekonomisk förvaltning

73 999

23 954

189 323

133 500

Revision

Revisionsarvode

63 208

73 063

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

8 897

5 018

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

0

613

Konsultarvode

0

37 399

Bankkostnader

5 353

7 807

Övriga kostnader

20 615

171 776

25 968

217 595

Totalt administration och förvaltning

293 076

434 906

Not 6. Personalkostnader

2024

2023

Styrelsen

Styrelsearvode

87 950

114 043

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

27 633

46 521

Totalt personalkostnader

115 583

160 564

Not 7. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

57 000 000

57 000 000

Summa:

57 000 000

57 000 000

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	113 470 681	113 470 681
Utgående anskaffningsvärden	113 470 681	113 470 681
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 19 177 329	- 17 000 485
Årets avskrivningar	- 2 176 910	- 2 176 844
Utgående avskrivningar	-21 354 239	-19 177 329
Utgående redovisat värde	92 116 442	94 293 352
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	77 651 000	77 651 000
Taxeringsvärde mark	117 000 000	117 000 000
	194 651 000	194 651 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	77 000 000	77 000 000
Lokaler	651 000	651 000
	77 651 000	77 651 000
Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	9 336 263	8 055 657
Inköp	238 683	1 280 606
Utgående anskaffningsvärden	9 574 946	9 336 263
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 198 800	- 141 718
Årets avskrivningar	- 89 647	- 57 082
Utgående avskrivningar	- 288 447	- 198 800
Utgående redovisat värde	9 286 499	9 137 463
Not 10. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	7 211 217	7 205 248
Summa	7 211 217	7 205 248

Not 11. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2025-05-19	4,55 %	10 833 822	10 899 246
SBAB	2025-07-09	4,04 %	13 084 400	13 408 805
SBAB	2025-02-14	0,91 %	10 235 000	10 362 500
Summa skulder till kreditinstitut			34 153 222	34 670 551
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-34 153 222	-13 408 805
			0	21 261 746

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mikael Wester Sandström
Ordförande

Mohsen Ziaeenia
Ledamot

Christine Sölveborn
Ledamot

Erik Gyllander
Ledamot

Victor Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025

BDO
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor