



## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

## Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hällmarken 1-29 Med flera	2016	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 28 småhus.

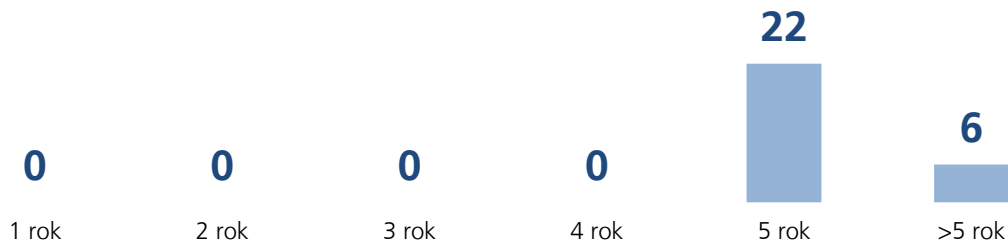
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 540 m<sup>2</sup>, varav 3 540 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030.

Underhållsplanen uppdaterades Löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av ljuskällor på gatlyktor	2022	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hängrännor och tak	2022	samt 2023

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Snöröjning och grusning	Nitext AB

### Föreningens ekonomi

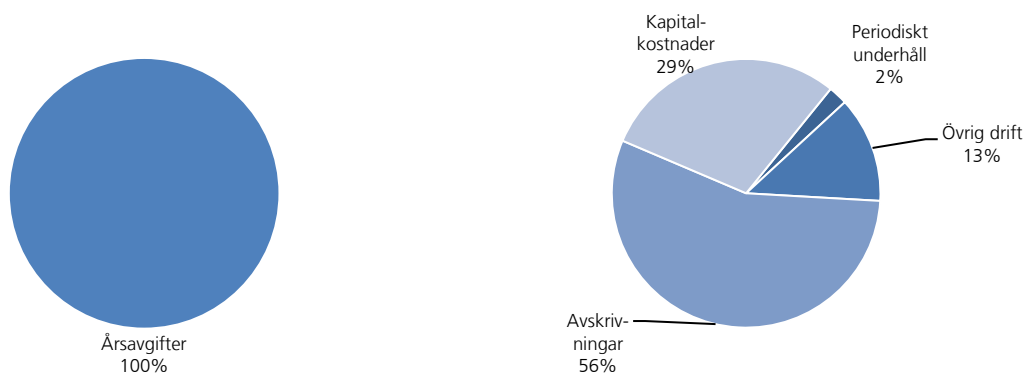
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

	2022	2021
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 498 299</b>	<b>1 429 795</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 884 316	1 844 600
Finansiella intäkter	4 720	380
Ökning av kortfristiga skulder	70 424	8 972
	<b>1 959 460</b>	<b>1 853 952</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	314 883	239 989
Finansiella kostnader	588 994	545 458
Ökning av kortfristiga fordringar	16 554	0
Minskning av långfristiga skulder	800 000	1 000 000
	<b>1 720 431</b>	<b>1 785 447</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 737 328</b>	<b>1 498 299</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>239 029</b>	<b>68 504</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnaderna håller på att miljöcertifieras till miljöbyggnad silver. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part. Systemet ägs och utvecklas av Sweden Green Building Council som även genomför certifieringarna. Certifieringens del 1 har slutförts under 2020. Certifierings del 2 skulle ha avslutats under 2022 men har blivit fördröjt. Ny beräknad leverans av miljöcertifiering steg 2 är under 2023. Certifieringsprocessen innebär ingen kostnad för föreningen.

Föreningens ekonomiska förvaltning har sedan starten skötts av SBC. Avtalet löper vidare under 2023. Någon leverantör av teknisk förvaltning finns ej. Medlemmarna har under året ansvarat för att ta hand om de mindre grönytorna som finns på föreningens mark. Styrelsen har förlängt avtalet med Nitext AB som ansvarar för snöröjning och sandning av föreningens väg. Avtalet löper tillsvidare.

Det har arrangerats två städdagar, en vårstädning och en höststädning. Några av medlemmarna arrangerade också en julfest på parkeringen och fick ett bidrag från föreningen om 1000 kr för inköp.

Föreningen är fortsatt med i Grannsamverkan i enlighet med beslut av medlemmarna på föreningsstämman 2019. Ingrid Sörman, Hällmarkshöjden 17 är kontaktperson.

Vi har en aktiv underhållsplan som vi uppdaterar löpande från styrelsens håll. Vi har tagit in kostnadsfri konsultation från SBC gällande kommande underhåll och planen har uppdaterats efter det mötet. Styrelsens bedömning är fortsatt att mindre underhåll kan utföras av medlemmarna själva samt att större underhåll inte är aktuella de närmaste åren. Efter det kraftiga snöövdret i november 2022 skadades hängrännorna under solcellerna på i princip samtliga hus. Styrelsen har påbörjat en åtgärdsplan som kommer verkställas under våren 2023.

Styrelsen driver ett projekt mot OBOS (byggentreprenören) avseende fastigheternas grunder. Det har uppstått sprickor samt att färg flagnar. OBOS och styrelsen ska ha en genomgång under våren 2023 och därefter ta fram en ansvarsfördelning och en åtgärdsplan.

Under året har samtliga gatlampors ljuskällor bytts ut från halogen till led.

Gemensamma parkeringen på föreningens mark är till för medlemmar och medlemmars besökande.

Kontakt med styrelsen sker enklast via styrelsemail: trollskogenbrf@gmail.com

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	530	520	509	499
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 408	12 634	12 917	13 058
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	4	5	4	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	166	154	175	176
Soliditet (%)	76	76	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-121	-47	-210	-181
Nettoomsättning (tkr)	1 884	1 840	1 803	1 768

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 540 m<sup>2</sup> bostäder.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	143 040 000	0	0	143 040 000
Fond för yttre underhåll	869 754	159 000	0	710 754
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>143 909 754</b>	<b>159 000</b>	<b>0</b>	<b>143 750 754</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 618 296	-159 000	-46 868	-1 412 428
Årets resultat	-121 241	-121 241	46 868	-46 868
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 739 537</b>	<b>-280 241</b>	<b>0</b>	<b>-1 459 296</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>142 170 217</b>	<b>-121 241</b>	<b>0</b>	<b>142 291 458</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-121 241
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 459 296
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-159 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 739 537</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

46 250
<b>-1 693 287</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 884 316	1 839 552
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 048
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 884 316</b>	<b>1 844 600</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-176 782	-129 452
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 100	-70 540
Personalkostnader	Not 6	-40 001	-39 997
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 106 400	-1 106 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 421 283</b>	<b>-1 346 389</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>463 033</b>	<b>498 211</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 720	380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-588 994	-545 458
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-584 274</b>	<b>-545 078</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-121 241</b>	<b>-46 868</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-121 241</b>	<b>-46 868</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,12	184 600 200	185 706 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>184 600 200</b>	<b>185 706 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>184 600 200</b>	<b>185 706 600</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		16 554	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 753 953	1 514 924
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 770 507</b>	<b>1 514 924</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 770 507</b>	<b>1 514 924</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>186 370 707</b>	<b>187 221 524</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		143 040 000	143 040 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	869 754	710 754
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>143 909 754</b>	<b>143 750 754</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 618 296	-1 412 428
Årets resultat		-121 241	-46 868
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 739 537</b>	<b>-1 459 296</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>142 170 217</b>	<b>142 291 458</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	23 425 000	39 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 425 000</b>	<b>39 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 500 000	5 225 000
Leverantörsskulder		37 618	11 250
Övriga skulder		0	-5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	237 872	193 821
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 775 490</b>	<b>5 430 066</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>186 370 707</b>	<b>187 221 524</b>



## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 876 395	1 839 603
Överlåtelse/pantsättning	7 970	0
Öresutjämning	-49	-51
	<b>1 884 316</b>	<b>1 839 552</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	0	5 048
	<b>0</b>	<b>5 048</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	52 031	52 725
	Gemensamma utrymmen	1 669	0
	Gård	582	794
	Förbrukningsmateriel	1 468	480
		<b>55 750</b>	<b>53 999</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Elinstallationer	0	1 650
		<b>0</b>	<b>1 650</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	46 250	0
		<b>46 250</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	13 588	16 611
		<b>13 588</b>	<b>16 611</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	61 194	57 192
		<b>61 194</b>	<b>57 192</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>176 782</b>	<b>129 452</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 691	0
	Juridiska åtgärder	0	2 578
	Revisionsarvode extern revisor	24 563	22 338
	Fritids- och trivselkostnader	955	3 987
	Förvaltningsarvode	53 451	38 300
	Administration	17 441	3 338
		<b>98 100</b>	<b>70 540</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 441	30 443
	Sociala kostnader	9 560	9 554
		<b>40 001</b>	<b>39 997</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	1 106 400	1 106 400
		<b>1 106 400</b>	<b>1 106 400</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	190 040 000	190 040 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>190 040 000</b>	<b>190 040 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 333 400	-3 227 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 106 400	-1 106 400
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 439 800</b>	<b>-4 333 400</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>184 600 200</b>	<b>185 706 600</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	79 400 000	79 400 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	81 544 000	87 074 000
	Taxeringsvärde mark	42 653 000	48 377 000
		<b>124 197 000</b>	<b>135 451 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	124 197 000	135 451 000
		<b>124 197 000</b>	<b>135 451 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	16 625	16 625
	Klientmedel hos SBC	682 637	447 971
	Räntekonto hos SBC	1 054 691	1 050 328
		<b>1 753 953</b>	<b>1 514 924</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	710 754	386 454
	Reservering enligt stadgar	159 000	159 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	165 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>869 754</b>	<b>710 754</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	1,630 %	20 000 000	20 000 000	2023-04-28
SEB	0,690 %	19 500 000	19 500 000	2024-04-28
SEB	2,520 %	4 425 000	5 225 000	2025-04-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>43 925 000</b>	<b>44 725 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 500 000	-5 225 000	
		<b>23 425 000</b>	<b>39 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 425 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	30 437	30 437
Sociala avgifter	9 563	9 563
Ränta	36 816	2 816
Avgifter och hyror	161 056	151 005
	<b>237 872</b>	<b>193 821</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar att åtgärda de skadade hängrännorna under våren 2023. Intagande av offerter har påbörjats.

I övrigt planeras inga större underhållsarbeten.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Huddinge den / 2023

Jonas Hedh  
Ordförande

Johan Bergqvist  
Ledamot

Josefine Fors  
Ledamot

Andreas Larsson  
Ledamot

Mathias Halvarsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
KPMG AB

Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2023 09:27

SENT BY OWNER:

Josefine Fors · 19.05.2023 17:40

DOCUMENT ID:

B1U5\_fSH3

ENVELOPE ID:

S14qdfBS2-B1U5\_fSH3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Trollskogen i Västra Balingsnäs (final).pdf  
13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOSEFIN FORS josefine.fors@se.gt.com	Signed Authenticated	19.05.2023 17:56 19.05.2023 17:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/09) IP: 88.131.44.131
2. JONAS ERIK HEDH jonashedh@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2023 08:12 22.05.2023 08:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/01/24) IP: 78.71.145.236
3. Karl Erik Mathias Halvarsson Mathias.Halvarsson@garo.se	Signed Authenticated	22.05.2023 09:26 22.05.2023 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/10) IP: 5.150.197.205
4. ANDREAS LARSSON no1_andreas@hotmail.com	Signed Authenticated	22.05.2023 11:04 22.05.2023 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/01) IP: 83.140.77.253
5. K Johan R Å Bergqvist unik-89.a@hotmail.com	Signed Authenticated	22.05.2023 12:13 22.05.2023 12:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/08/08) IP: 83.185.35.223
6. FRIDA LUNDGREN frida.lundgren@kpmg.se	Signed Authenticated	23.05.2023 09:27 23.05.2023 07:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/04) IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed