

Årsredovisning för
Brf Trollkarlen 2
769618-5342

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollkarlen2 Org.nr 769618-5342 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Framröstad styrelsen vid stämma 2015:

Linda Olsson	Ordförande
Kent André	Ledamot
Julia Szklarek	Ledamot
Daniel Ullbrant	Ledamot
Alexander Razola	Ledamot
Alexander Angré	Suppleant
Mikael Svensson	Suppleant
Elenor Vincent	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tretton protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Margareta Kleberg, Kleberg Revision AB vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Marina Ismail och Börje Glennemark sammankallande.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-28. På stämman deltog 19 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 109 medlemmar.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Brf.Trollkarlen2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Tombolavägen 2-16, Cirkusvägen 1-15 och Karusellvägen 45-49 i Hägersten.

Fastigheten byggnadsår är 1947 och består av flerbostadshus. Tomträttsavgälden löper tills 2026. Bostadsrättsföreningen Trollkarlen2 bildades 2008. Föreningen ekonomiska plan upprättades 2009 och registrerades hos Bolagsverket 2010. Nuvarande stadgar registrerades 2008. Övertagande av fastigheten skedde 2010-02-22.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningens försäkring inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Stadseenlig besiktning av fastigheten utfördes 31 augusti 2009.

Lägenheter och lokaler

Sammanlagt finns 92 medlemslägenheter. Föreningen upplåter 21 bostäder och lokaler/förråd med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
92	lägenheter, bostadsrätt	4624 kvm
21	lägenheter, hyresrätt	1107 kvm
0	lokaler, bostadsrätt	-
20	lokaler/ förråd, hyresrätt	352 kvm

På föreningens fastighet finns 24 parkeringsplatser varav 24 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och 0 används som gästparkering.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skotts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från och med 2015-01-01 med 3 % och hyrorna enligt avtal med hyresgästföreningen.

Budget för år 2016

På grund av investeringar så som lokalombyggnad och inpasseringsystem har föreningen valt att redovisa i K3.

Budgeten visar -1 104k Kr efter avsättning.

Föreningen planerar att höja medlemsavgiften med 3 %, som tidigare år, men planerar inte för någon ytterligare avgiftsförändring under 2016.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	5090	4949	4850	4710
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1458	-2147	-770	-1432
Soliditet (%)	60%	61%	60%	57%

X

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-7 491 722
Årets resultat	<u>-1 457 614</u>
	-8 949 336

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	279 681
Balanserat resultat	<u>-9 229 017</u>
	-8 949 336

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

Väsentliga händelser under året

De största åtgärder som har genomförts under verksamhetsåret är:

- Byte av trapphusarmatur på Tombolavägen 14 och Cirkusvägen 15 då dessa gått sönder och det inte längre finns några reservdelar till den gamla installationen.
- Åtgärdat punkter från lekplatsbesiktningen 2015, nu håller lekplatsen gällande EU-standard.
- Byte av samtliga portar och inpasseringssystem (porttelefon och nyckelbrickor), även till återvinningen. (Slutbesiktning under 2016)
- Bygga av lägenhet till försäljning: Bygglov, upphandling, offerter inkomna från tre oberoende byggföretag för ombyggnation av lokalen på Tombolavägen 6. B. (byggstart 2016)
- Bredbandsleverantör bytt till Ownit.
- Byte till redovisning i K3 (från tidigare K2)

Aktiviteter

Slutbesiktning av port och inpasseringssystem.

Under första kvartalet 2016 drar ombyggnationen av lokalen på Tombolavägen 6 igång och föreningen räknar med försäljning av lägenheten under försommaren (finansiering av ombyggnationen sker genom tidigare försäljning av hyreslägenheter). Inga ytterligare planerade arbeten under året.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 088 861	4 934 354
Övriga rörelseintäkter	2	800	14 480
Summa rörelseintäkter		5 089 661	4 948 834
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 311 407	-3 501 180
Övriga externa kostnader	4	-22 030	-119 180
Underhåll	5	-170 229	-561 936
Personalkostnader och arvoden	6	-82 962	-116 779
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 644 731	-1 227 468
Summa rörelsekostnader		-5 231 359	-5 526 543
Rörelseresultat		-141 698	-577 709
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 270	10 508
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 347 185	-1 580 207
Summa finansiella poster		-1 315 915	-1 569 699
Resultat efter finansiella poster		-1 457 613	-2 147 408
Resultat före skatt		-1 457 613	-2 147 408
Skatter			
Årets resultat		-1 457 614	-2 147 408

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	104 845 575	106 485 515
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	27 173	31 964
Pågående nyanläggningar och förskott		2 077 264	-
Summa materiella anläggningstillgångar		106 950 012	106 517 479
Summa anläggningstillgångar		106 950 012	106 517 479
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 238	-
Fordringar, klientmedel		1 087 687	2 982 328
Aktuella skattefordringar	9	178 316	179 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 995	154 535
Summa kortfristiga fordringar		1 411 236	3 316 511
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		3 580 012	3 551 758
Summa kassa och bank		3 580 012	3 551 758
Summa omsättningstillgångar		4 991 248	6 868 269
SUMMA TILLGÅNGAR		111 941 260	113 385 748

X

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 224 929	75 224 929
Fond för yttre underhåll		1 323 755	1 044 074
Summa bundet eget kapital		76 548 684	76 269 003
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 491 722	-5 064 633
Årets resultat		-1 457 614	-2 147 408
Summa fritt eget kapital		-8 949 336	-7 212 041
Summa eget kapital		67 599 348	69 056 962
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		42 992 815	43 134 651
Summa långfristiga skulder		42 992 815	43 134 651
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		132 495	113 057
Leverantörsskulder		425 636	339 640
Övriga skulder		-	26 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		790 966	715 296
Summa kortfristiga skulder		1 349 097	1 194 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 941 260	113 385 748

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	57 000 000	57 000 000
Summa ställda säkerheter	57 000 000	57 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att företaget valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket ÄRL och inte räknats om jämförelsetalen.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, värmestammar, el, fönster, tak, hissar, ventilation och fasad inkl. balkong. Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Inventarier	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

✓

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	3 407 712	3 203 055
Hyrer	1 635 761	1 710 177
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	45 368	21 093
Övriga hyresintäkter	20	29
	5 088 861	4 934 354

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Övrigt	800	14 480
Summa	800	14 480

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	108 730	114 897
Städning	153 796	139 696
Tillsyn, besiktning, kontroller	27 483	16 731
Trädgårdsskötsel	59 467	97 652
Snöröjning	101 616	52 881
Sotning	20 136	-
Reparationer	256 075	532 402
El	124 710	117 083
Uppvärmning	958 772	992 999
Vatten	163 956	146 384
Sophämtning	178 213	159 525
Försäkringspremie	66 690	61 380
Självrisk	710	-
Tomträttsavgäld	425 100	425 100
Fastighetsavgift bostäder	140 459	137 521
Fastighetsskatt lokaler	12 270	12 270
Övriga fastighetskostnader	24 721	36 650
Kabel-tv/Bredband/IT	233 425	212 260
Revisionsarvode	26 125	47 948
Förvaltningsarvode ekonomi	155 776	150 876
Panter och överlåtelser	47 582	21 093
Juridiska åtgärder	953	3 500
Övriga externa tjänster	24 642	19 857
	3 311 407	3 498 705

X

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	6 490	6 680
Konsultarvode	15 540	112 500
Summa	22 030	119 180

Not 5 Underhåll

	2015	2014
Bostäder	-	388 873
Byggnad	9 713	-
Mark	160 516	-
Övrigt	-	173 063
Summa	170 229	561 936

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	59 685	97 442
Sociala kostnader	14 277	19 337
Övriga personalkostnader	9 000	-
Summa	82 962	116 779

Föreningen har ingen anställd.

Upplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	103 321 113	103 321 113
-Fönsterrenovering	4 405 889	4 405 889
-Renv.källare	557 240	557 240
-Övrigt	197 272	197 272
	<u>108 481 514</u>	<u>108 481 514</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 995 999	-773 322
-Årets avskrivning enligt plan	-1 639 940	-1 222 677
	<u>-3 635 939</u>	<u>-1 995 999</u>
Redovisat värde vid årets slut	104 845 575	106 485 515
Taxeringsvärde		
Byggnader	52 705 000	52 705 000
Mark	40 522 000	40 522 000
	<u>93 227 000</u>	<u>93 227 000</u>
Bostäder	92 000 000	92 000 000
Lokaler	1 227 000	1 227 000
	<u>93 227 000</u>	<u>93 227 000</u>

Not 8 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	47 910	47 910
	<u>47 910</u>	<u>47 910</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 946	-11 155
-Årets avskrivning enligt plan	-4 791	-4 791
	<u>-20 737</u>	<u>-15 946</u>
Redovisat värde vid årets slut	27 173	31 964

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 087 687	2 982 328
	<u>1 087 687</u>	<u>2 982 328</u>

Not 10 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
SBAB	3 580 012	3 551 758
Summa	3 580 012	3 551 758

X

Not 11 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	75 224 929	1 044 074	-5 064 633	-2 147 408	69 056 962
Disposition enligt stämmobeslut		279 681	-2 427 089	2 147 408	
Årets resultat				-1 457 614	-1 457 614
Belopp vid årets utgång	75 224 929	1 323 755	-7 491 722	-1 457 614	
	Totalt bundet eget kapital		Totalt fritt eget kapital		
	76 548 684		-8 949 336		67 599 348

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

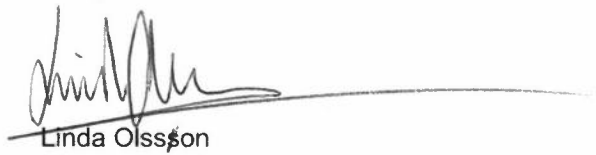
<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
SBAB		0,80%	6 238 617	63 498	6 302 115
SBAB		4,98%	22 000 000		22 000 000
SBAB		0,80%	14 886 693	58 900	14 945 593
Kortfristig del av långfristig skuld			-132 495		-113 057
			42 992 815		43 134 651

Underskrifter

Stockholm 2016-02-15



Kent André

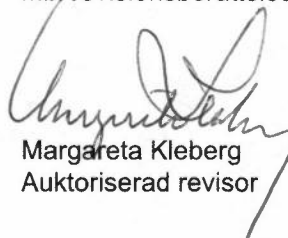


Linda Olsson



Daniel Ullbrand

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016-05-04



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Trollkarlen 2

769618-5342

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollkarlen 2 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

X

K
L
E
B
E
R
G
R
E
V
I
S
I
O
N
A
B

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 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 beträffande 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.

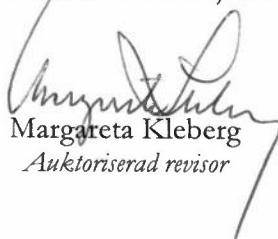
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid 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.

Stockholm den 4 maj 2016


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

K
L
E
B
E
R
G

R
E
V
I
S
I
O
N

A
B