

Brf Trollkarlen 2

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013



BRF TROLLKARLEN 2

Org. Nr. 769618-5342

Brf Trollkarlen 2

Handwritten signatures and initials in the top right corner, including "GE" and "KA".

Innehåll	Sida
— Förvaltningberättelse	3 – 6
— Resultaträkning	7
— Balansräkning	8 – 9
— Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
— Redovisnings och bokslutskomentarer	10
— Noter(Upplysning om enskilda poster)	11 – 15
— Underskrifter	15
— Revisionsberättelse	16 – 17
— Ordlista	18
— Egna anteckningar	19
— Fullmakt för ombud	20

Handwritten mark resembling a stylized 'X' or checkmark below the page number 20.

Brf.Trollkarlen 2
Org.nr 769618-5342

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollkarlen 2 Org.nr 769618-5342 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

Da OE
Hh KA
Jg

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Claes-Göran Norstedt	Ordförande
Kent André	Ledamot
Julia Szklarek	Ledamot
Olof Ekström	Ledamot
Lena Haraldson	Ledamot
Alexander Angré	Suppleant
Alexander Benfatto	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft fjorton protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Liisa Wettergård och Börje Glennemark sammankallande.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2013-06-12. På stämman deltog 19 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 105 medlemmar.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Brf.Trollkarlen2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Tombolavägen 2-16, Cirkusvägen 1-15 och Karusellvägen 45-49 i Hägersten. Fastighetens byggnadsår är 1947 och består av flerbostadshus. Tomträtten löper till år 2016. Bostadsrättsföreningen Trollkarlen2 bildades 2008. Föreningens ekonomiska plan upprättades 2009 och registrerades hos Bolagsverket 2010. Nuvarande stadgar registrerades 2008. Övertagandet av fastigheten skedde 2010-02-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 31 augusti 2009

Lägenheter och lokaler

Brf Trollkarlen2 har under året överlåtit en hyreslägenheter till bostadsrätter. Sammanlagt finns nu 89 medlemslägenheter. Föreningen upplåter 24 bostäder och lokaler med hyresrätt.

X

OE
H
M
KA

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
89	lägenheter, bostadsrätt	4524 kvm
24	lägenheter, hyresrätt	1207 kvm
0	lokaler, bostadsrätt	-
20	lokaler, hyresrätt	352 kvm

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

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Från och med 2013-01-01 höjdes avgifterna med 3 % och hyrorna enligt avtal med Hyresgästföreningen.

Budget för år 2014

Budgeten visar -194 000:-

En avgifts- och hyreshöjning genomfördes vid årsskiftet 2013-2014. En ytterligare en höjning med 3% kan bli aktuell om stämman så beslutar.

Resultat och ställning (tkr)

	2013	2012
Nettoomsättning	4850	4 710
Rörelseresultat	1072	511
Res. efter fin. poster	-770	-1 432
Balansomslutning	109 313	112 539
Fond för yttre underhåll	764	477

X

Q æ
th fly
KA

Föreningen har tagit över en hyreslägenhet under 2012, som har sålts under 2013.
Lgh.123 blev såld för 1 790 000kr.

Ch OE
fh AA
yg

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd	
2012-2013	Fönsterbyte	4 300 000:-

Aktiviteter

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Det finns stora kommande kostnader för arbeten som vi inte vet när de måste genomföras. Marken under Tombola 12-16 har sjunkit och golven i källaren måste bilas upp för att sedan återfyllas och gjutas igen.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 014 869 Kr
Årets resultat	-770 083 Kr
	-4 784 952 Kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad 0 Kr

Överföring till Fond för yttre underhåll	279 681 Kr
Balanserat resultat	-5 064 633 Kr
	-4 784 952 Kr

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

Not 2

Styrelsearvoden och sociala kostnader det blev felbokat att vi hade arvoden för 2012 som skulle betalas ut 2013 men så var inte fallet därför ser siffrorna konstiga ut på årets resultat med -249 kr i sociala avgifter men det är inbetalt sociala avgifter på ett riktigt sätt.

Not 12

Där kan man se de felaktigt bokade kostnaderna för 2012 med 46 875kr och 9 240:- i sociala kostnader och för 2013 har vi 0kr på båda för att vi har tagit ut all arvoden för 2013 som ska betalas i december.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	4 850 447 4 850 447	4 710 426 4 710 426
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 446 379	-3 945 147
Underhåll		-	-75 938
Avskrivningar		-331 607	-178 801
Rörelseresultat		1 072 461	510 540
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	17 023	162 742
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 859 568	-2 105 729
Resultat efter finansiella poster		-770 084	-1 432 447
Resultat före skatt		-770 084	-1 432 447
Årets resultat		-770 083	-1 432 446

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	107 708 192	107 814 823
Maskiner och inventarier	6	36 755	25 455
		<u>107 744 947</u>	<u>107 840 278</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>107 744 947</u>	<u>107 840 278</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2 791
Övriga fordringar	7	160 681	418 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	146 335	139 779
		<u>307 016</u>	<u>560 748</u>
Kassa och bank	9	1 260 902	4 137 583
Summa omsättningstillgångar		<u>1 567 918</u>	<u>4 698 331</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>109 312 865</u>	<u>112 538 609</u>

GE
fy
KA
fy

X

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		61 505 486	60 824 072
Upplåtelseavgifter		7 689 443	6 777 658
Fond för yttre underhåll		764 393	476 540
		<u>69 959 322</u>	<u>68 078 270</u>
Fritt eget kapital / Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-4 014 869	-2 294 570
Årets resultat		-770 083	-1 432 446
		<u>-4 784 952</u>	<u>-3 727 016</u>
Summa eget kapital		<u>65 174 370</u>	<u>64 351 254</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	43 360 765	46 914 942
		<u>43 360 765</u>	<u>46 914 942</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		160 839	353 845
Skatteskulder		3 917	189 184
Övriga skulder		14 959	2 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	598 015	727 172
		<u>777 730</u>	<u>1 272 413</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>109 312 865</u>	<u>112 538 609</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		57 000 000	57 000 000
Summa		<u>57 000 000</u>	<u>57 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga X

CE
Jh
AA
Jg

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

Avskrivning av byggnad sker systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden. Härvid tillämpas en annuitetsplan som fördelas över 100 år och är progressiv med en uppräkningsfaktor på 3,5% per år.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Fastighetsförbättringar	5-10%

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar". Föreningen avsätter årligen till yttre fonden ett belopp motsvarande minst 0,3% av föreningens taxeringsvärde.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

X

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	3 013 393	2 843 949
Hyror	1 808 350	1 834 243
Panter & Överlåtelser	28 703	30 820
Övriga intäkter	1	1 414
Summa	4 850 447	4 710 426

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	697 907	656 977
Reparationer	93 320	481 601
El	126 730	138 884
Uppvärmning	1 142 632	1 218 262
Vatten	146 576	151 225
Sophämtning	154 572	155 554
Försäkringspremier	56 968	46 406
Fastighetsavgift bostäder	136 730	154 245
Fastighetsskatt lokaler	26 750	19 510
Tomträttsavgäld	425 100	425 100
Övriga fastighetskostnader	19 489	33 826
Kabel-TV	139 901	82 544
Styrelsearvoden	34 886	79 941
Sociala avgifter	-249	21 087
Revisionsarvoden	42 300	25 969
Kostn styrelsemöten/årsstämma	-	437
Förvaltningsarvode	147 500	150 380
Övr externa tjänster	14 488	55 425
Administration	40 779	47 774
Summa	3 446 379	3 945 147

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	17 023	162 742
Summa	17 023	162 742

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	1 859 568	2 105 729
Summa	1 859 568	2 105 729

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	103 321 113	103 321 113
	103 321 113	103 321 113
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-351 328	-223 298
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-132 511	-128 030
	-483 839	-351 328
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:		
Vid årets början		
-Fönsterrenovering	4 405 889	4 185 704
-Renv.källare	557 240	557 240
-Övrigt	197 272	197 272
	5 160 401	4 940 216
Akkumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-95 178	-47 589
-Årets avskrivning stambyte enligt plan	-194 305	-47 589
	-289 483	-95 178
Redovisat värde vid årets slut	107 708 192	107 814 823
Taxeringsvärde		
Byggnader	52 705 000	61 322 000
Mark	40 522 000	34 629 000
	93 227 000	95 951 000
Bostäder	92 000 000	94 000 000
Lokaler	1 227 000	1 951 000
	93 227 000	95 951 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	31 819	31 819
-Årets inköp	16 091	-
	47 910	31 819
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 364	-3 182
-Årets avskrivning inventarier enligt plan	-4 791	-3 182
	-11 155	-6 364
Redovisat värde vid årets slut	36 755	25 455

Not 7 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	160 681	305 613
Övriga fordringar	-	112 565
	160 681	418 178

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	14 681	12 924
Tomträttsavgäld	106 275	106 275
ComHem	7 387	7 384
Övrigt	17 992	13 196
	146 335	139 779

Not 9 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Bank	147 653	3 882 705
Klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 113 249	254 878
	1 260 902	4 137 583

14
OE
Ar Hh

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Insatser	Upp- låtelser avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 824 072	6 777 658	476 540	-2 294 570	-1 432 446
Disposition enligt stämmobeslut					
Sålda lgh	681 414	911 785	287 853	-1 720 299	1 432 446
Årets resultat					-770 083
Belopp vid årets utgång	61 505 486	7 689 443	764 393	-4 014 869	-770 083

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2012-12-31
SBAB	2014-02-25	2,86%	6 360 765	3 612 824	9 914 942
SBAB	2019-12-13	4,98%	22 000 000		22 000 000
SBAB	2014-12-15	2,68%	15 000 000	52 800	15 000 000
			43 360 765	3 665 624	46 914 942

Det närmaste efterföljande årets amorteringar beräknas bli

111.447 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	338 235	363 920
Räntor	6 287	6 608
Sociala avgifter	-	15 471
El	6 293	11 813
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Beräknat styrelsearvode	-	46 875
Panter & överlåtelse	-	9 240
Fjärrvärme	153 846	179 140
Avfall	29 639	28 581
Vatten	5 653	8 164
Fastighetsskötsel	29 020	31 011
Övrigt	4 042	1 349
	598 015	727 172

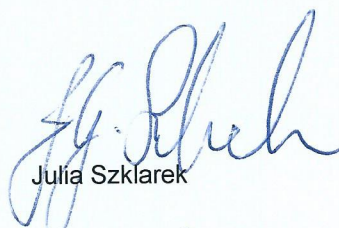
Underskrifter

2014-01-25

Claes-Göran Norstedt



Julia Szklarek

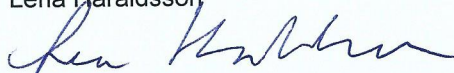


Olof Ekström

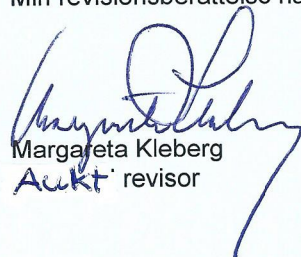
Kent André



Lena Haraldsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2014-02-24



Margareta Kleberg
Aukt. 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 2013.

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 2013 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.

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 2013.

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 24 februari 2014


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

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

Brf Trollkarlen 2

Egna anteckningar

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Fullmakt för Ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar fler medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigade är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. (avgifter mm)

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses – förutom make eller sambo – föräldrar, syskon och barn.

Ombudet får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller endast ett år efter utfärdandet.

... 

Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____

Fullmakt för : _____

Att företräda : _____

Namnteckning : _____