



Årsredovisning 2016

Brf Trollkarlen 2

Sammanfattning (TL; DR)	2
Förvaltningsberättelse.....	3
Föreningens syfte	3
Allmänt om verksamheten	3
Styrelse	4
Revisor	4
Valberedning	4
Medlemsinformation	4
Försäkring	4
Förvaltning	5
Genomförda åtgärder tidigare år	6
Genomförda åtgärder 2016	6
Planerade åtgärder kommande år	6
Ekonomi.....	7
Bokslut.....	10
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13
Underskrifter	19

Sammanfattning (TL; DR)

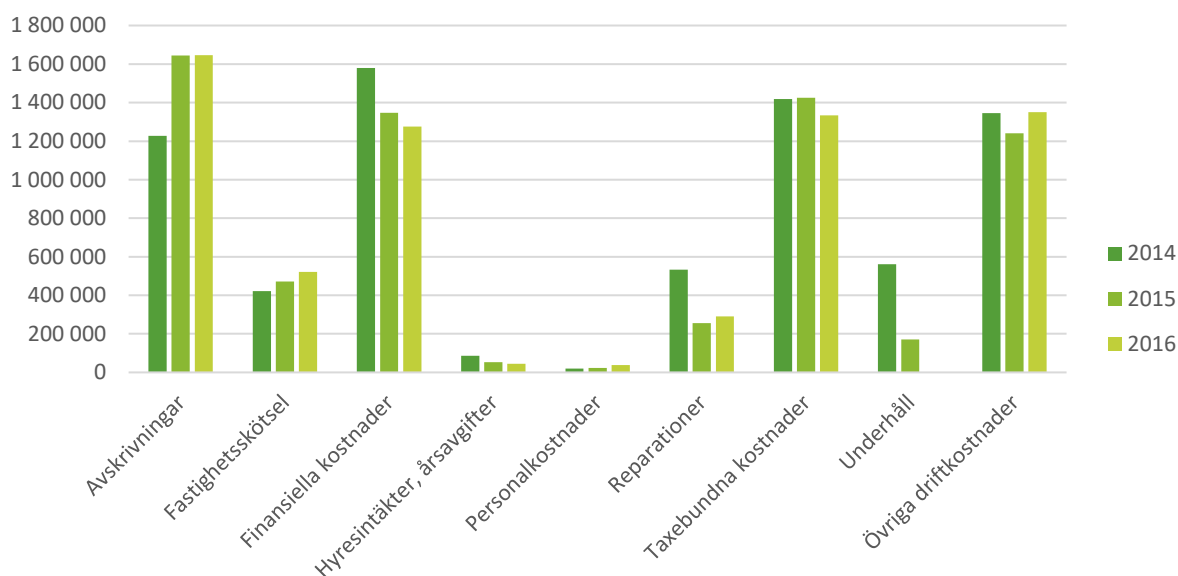
Större genomförda åtgärder under 2016

Ombyggnation av lokal på Tombalavägen 6 till ny bostadsrätt.

Större planerade åtgärder under 2017

Injustering av radiatorventiler (säkerställer att alla lägenheter har samma innetemperatur).

Utgifter per typ

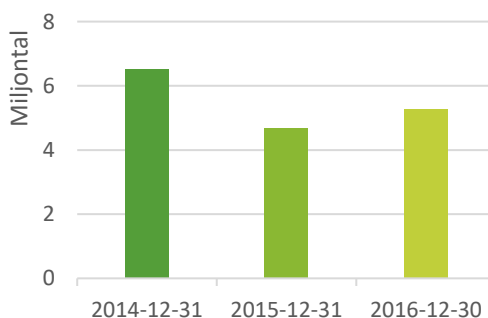


Årsavgiften

Avgiften höjs med 3 % den 1 januari 2018.

Bankkonton

Föreningen har två bankkonton; ett för sparande och ett för löpande utgifter. I slutet av 2016 fanns totalt 5,3 miljoner kronor på dessa konton. Detta är c:a 0,6 miljoner mer än i slutet av 2015.



Resultat och ställning

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	5 184	5 089	4 934	4 850
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 653	-1 458	-2 147	-770
Soliditet (%)	61%	60%	61%	60%

Förvaltningsberättelse

Föreningens syfte

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Bostadsrättsföreningen Trollkarlen 2 bildades 2008.

Föreningens ekonomiska plan upprättades 2009 och registrerades hos Bolagsverket 2010.

Övertagande av fastigheten från Familjebostäder skedde 2010-02-22.

Nuvarande stadgar registrerades 2016-07-08 hos Bolagsverket.

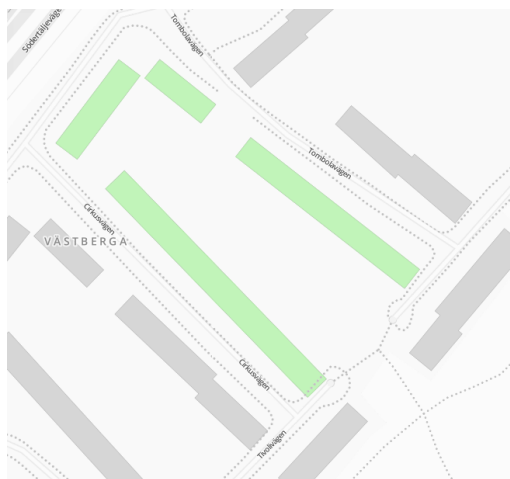
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-19. På stämman deltog 19 medlemmar.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Brf.Trollkarlen2 i Stockholms kommun.

Fastigheten omfattar följande adresser i Hägersten:

- Tombolavägen 2–16
- Cirkusvägen 1–15
- Karusellvägen 45–49



© OpenStreetMap contributors.

Fastigheten byggnadsår är 1947 och består av flerbostadshus. Marken är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavgälden löper tills 2026.

Lägenheter och lokaler

Sammanlagt finns 93 medlemslägenheter. Föreningen upplåter 45 bostäder och lokaler/förråd med hyresrätt. Nedanstående tabell specificerar innehavet:

Bostadsrätter	93 st	4810 m ²
Hyresrätter	21 st	1064 m ²
Lager, förråd och lokaler	24 st	314 m ²
Summa	138 st	6188 m²

På föreningens fastighet finns 24 parkeringsplatser. Samtliga hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Ingen gästparkering finns.

Styrelse

Styrelsen arbetar för föreningens bästa och ansvarar bland annat för att fastigheterna är i gott skick och att ekonomin är god. Man kan också uttrycka det som att styrelsen ser till så att våra lägenheter fortsätter att vara goda investeringar. Eftersom föreningen valt att lägga ut många tjänster på entreprenad, såsom hyresavisering och fastighetsskötsel, så handlar styrelsearbetet ofta om att hantera önskemål från de boende och att hålla kontakt med de företag som sköter om vår ekonomi och våra fastigheter.

Styrelse framröstad vid stämma 2016:

- Mikael Svensson
- Kent André
- Mohsen Ziaeenia
- Shan Mahmood
- Linda Olsson (suppleant)
- Elenor Vincent (suppleant)
- Alexander Angré (suppleant)

Styrelsen valde Mikael Svensson till ordförande.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor valdes vid föreningsstämman till Margareta Kleberg på Kleberg Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Johan Kihlberg och Börje Glennemark (sammankallande).

Medlemsinformation

Antal medlemmar i början av 2016:	108 st
Antal medlemmar som tillkommit under året:	28 st
Antal medlemmar som lämnat föreningen under året:	20 st
Antal medlemmar vid slutet av 2016:	116 st

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen bland annat ingår 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.

Förvaltning

Föreningen har ingen egen anställd fastighetsskötare. Istället köps fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning in som tjänster från relevanta företag.

Tjänst

Ekonomisk förvaltningen

Teknisk förvaltning (fastighetsskötsel)

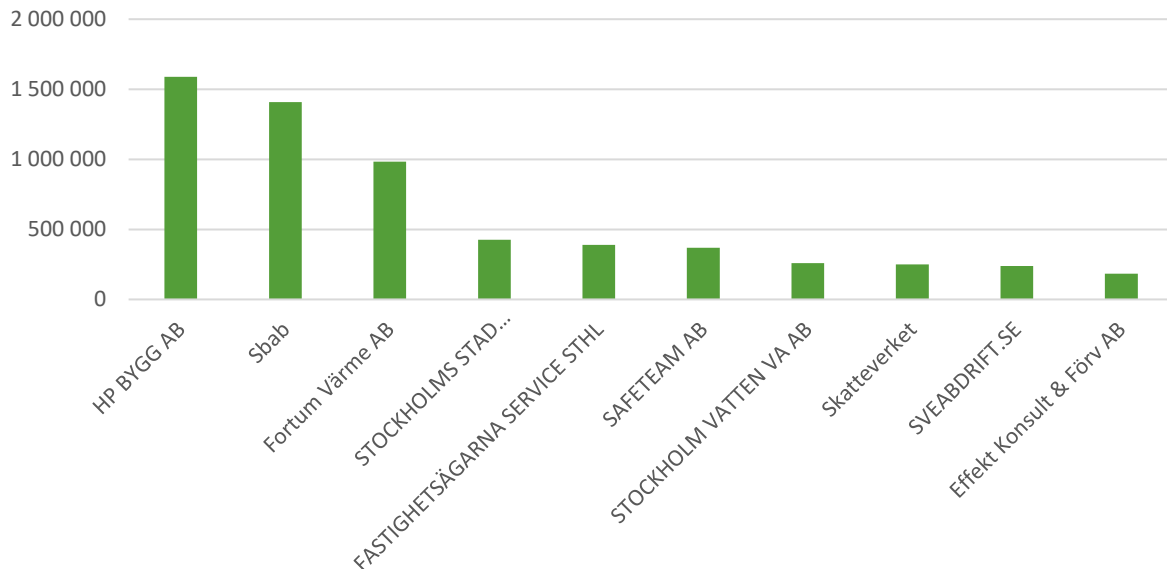
Leverantör

Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Effekt Konsult & Förvaltning AB

Föreningen har även avtal med många andra företag, exempelvis för trappstädning och bredband.

De tio företag och organisationer som föreningen betalat ut mest pengar till år 2016:



Noteringar:

- HP Bygg: Totalentreprenör för ombyggnationen av lokalen på Tombolavägen 6. Dessa kostnader vägs upp av intäkten vid försäljningen.
- SBAB: Banken där föreningen har sina banklån.
- Fortum Värme: Levererar fjärrvärmerna som värmer upp fastigheterna.
- Stockholm Stad: Fakturerar tomträttsavgälden ("hyran" för fastighetens mark).
- Fastighetsägarna: Tar hand om föreningens ekonomi.
- Safeteam: Administrerar och underhåller föreningens elektroniska dörrlås. Årets utbetalningar inkluderar även den sista delbetalningen för installationen som skedde 2015.
- Sveabdrift: Snöskottning, gräsklippning mm. Inkl även markarbeten utanför Tombolav 6
- Effekt Konsult & Förvaltning: Allmän fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.

Genomförda åtgärder tidigare år

Här följer en översikt av de större åtgärder och projekt som genomförts i föreningen de senaste åren:

2016	• Outhyrd lokal på Tombolavägen 6 byggdes om till bostadsrätt.
2015	• Ny bredbandsleverantör (Ownit). • Underhåll av lekplats (i enlighet med EU-bestämmelse). • Byte av redovisningsregelverk (från K2 till K3).
2014	• Installation av filter för rengöring av värme- och varmvatten. • Upprustning av källargolv på Tombolavägen 12. • Frikoppling från brf. Tivolit 2 gällande styrning för allmänbelysning mm.
2013	• OVK-besiktning. • Fönsterbyte som påbörjades 2012.
2012	• Fönsterbyte. • Ny undercentral. • Justering av gräsytor vid Tombolavägen. • Dusch och toalett byggdes i källarum på Tombolavägen 6.

Genomförda åtgärder 2016

De största åtgärder som har genomförts under verksamhetsåret är:

- Ombyggnation av lokal på Tombolavägen 6 till ny bostadsrätt.

Planerade åtgärder kommande år

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.

År	Åtgärd	Kostnad
Närmaste året	Injustering av radiatorventiler (säkerställer att alla lägenheter har samma innetemperatur).	250–300 tkr
Inom några år	Partiell omfogning tegelfasad (murbruket i fasaden börjar lossna och alla fasader bör därför snyggas till).	1000–2000 tkr
Inom några år	Dagvattennätsspolning.	8–14 tkr
Inom några år	Obligatorisk ventilationsbeskrivning (s.k. OVK-besiktning).	25–45 tkr
Inom några år	Installation av mekanisk frånluft (förbättra ventilation i lägenheterna).	650–1050 tkr
Inom några år	Trappbelysning (byte till LED-lampor och rörelsedetektorer).	260–290 tkr
Inom några år	Utbyte av all utrustning i tvättstugorna	500–800 tkr
Inom några år	Stamspolning	100–170 tkr

Ekonomi

Resultat och ställning (flerårsöversikt)

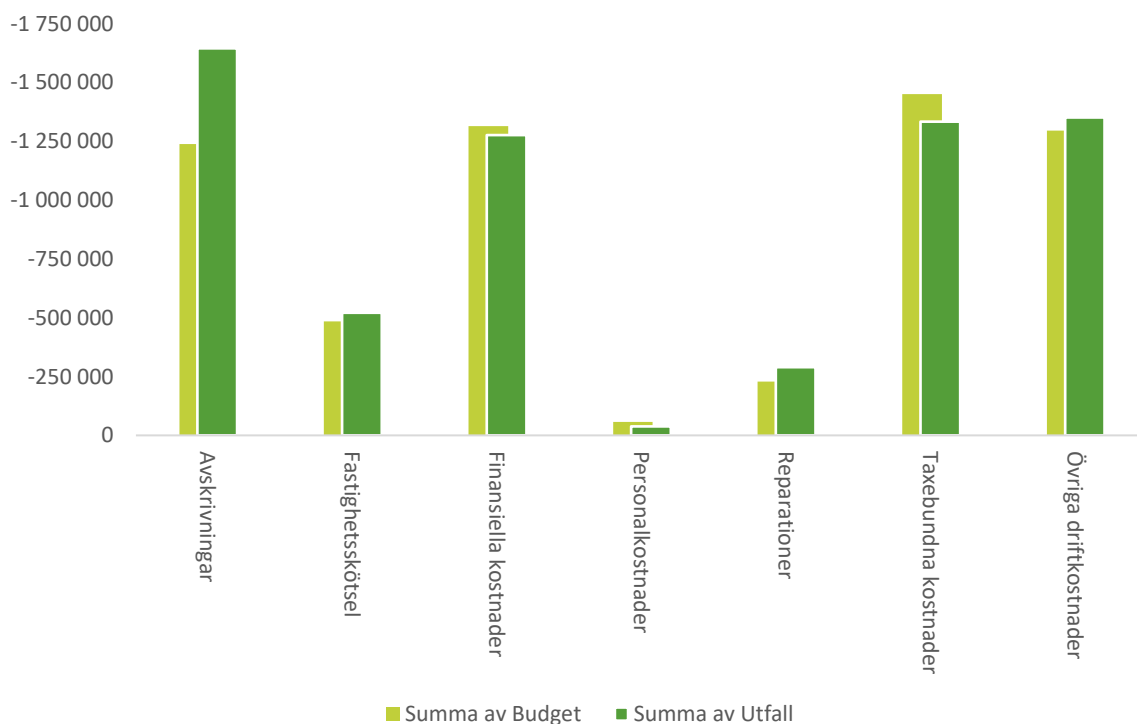
	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	5 184	5 089	4 934	4 850
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 653	-1 458	-2 147	-770
Soliditet (%)	61%	60%	61%	60%

Resultatet efter finansiella poster är -1 653 tkr och budgeterat resultat var -1 023 tkr.

Förändringar i eget kapital

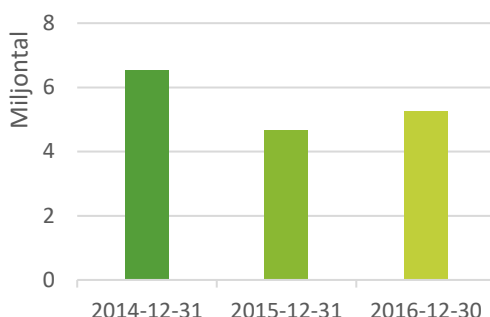
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 448 544	11 776 385	1 323 755	-7 491 722	-1 457 614	67 599 348
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			279 681	-279 681		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-1 457 614	1 457 614	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	594 462	2 005 538				
Årets resultat					-1 653 253	-1 623 253
Belopp vid årets utgång	64 043 006	13 781 923	1 603 436	-9 229 017	-1 653 253	68 546 095

Här visas utfallet kontra budget för föreningens utgifter år 2016:



Bankkonton

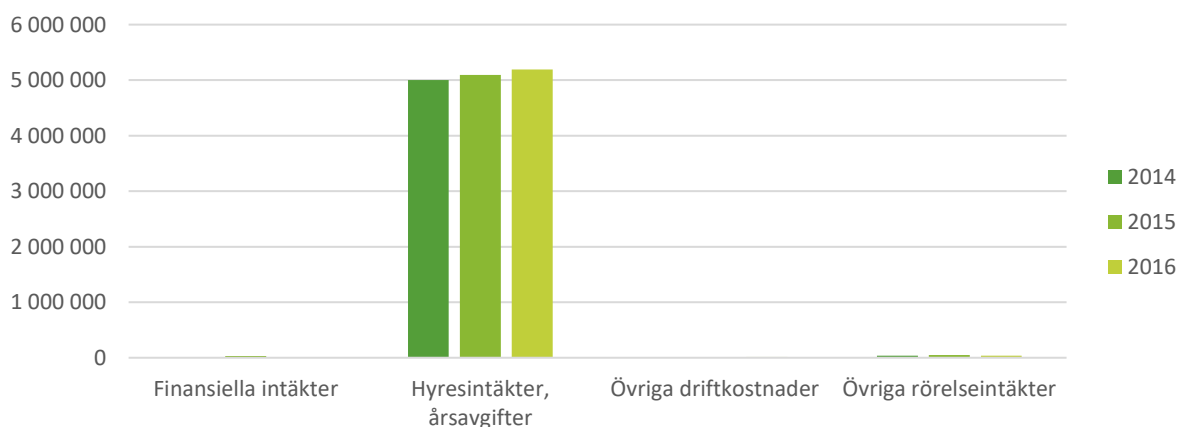
Föreningen har två bankkonton; ett för sparande och ett för löpande utgifter. I slutet av 2016 fanns totalt 5,3 miljoner kronor på dessa konton. Detta är c:a 0,6 miljoner mer än i slutet av 2015.



Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från och med 2016-01-01 med 3 % och hyrorna enligt avtal med hyresgästföreningen.

Eftersom föreningen enbart får in pengar från medlemsavgifter samt uthyrning av lägenheter/lokaler så finns det i praktiken bara en typ av inkomst i resultaträkningen:



Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-9 229 017
Årets resultat	<u>-1 653 253</u>
	-10 882 270

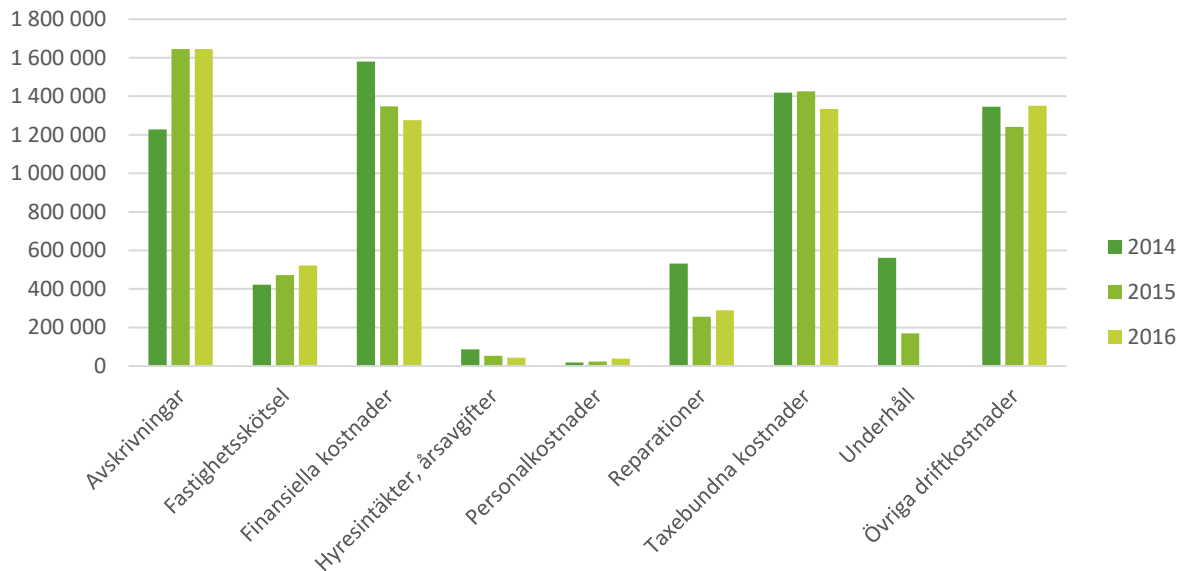
Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll	293 273
Balanserat resultat	<u>-11 175 543</u>
	-10 882 270

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

Huvudsakliga kostnader senaste åren

Så här ser fördelningen ut mellan de olika typerna av kostnader i resultaträkningen:



Noteringar:

- Finansiella kostnader är huvudsakligen räntekostnader för föreningens gemensamma lån.
- Fastighetsskötsel inkluderar exempelvis snöröjning, trädgårdsskötsel, bevakningskostnader och städning.
- Personalkostnader är arbetsgivaravgifterna för styrelsens arvode.
- Taxebundna kostnader är exempelvis el, uppvärmning, vatten, avlopp och sophämtning. Uppvärmningen är den överlägset största posten bland dessa kostnader.
- Fastighetsskötsel, reparationer och underhåll är ibland svårt att särskilja.
- Övriga driftkostnader inkluderar allt från stora poster såsom bredband och tomträttsavgäld till små poster såsom brevporto och hyresförhandlingsavgifter.

Budget för år 2017

Budgeten visar -1 224 tKr efter avsättning.

Föreningen planerar att den 1 jan 2018 höja medlemsavgiften med 3 %, som tidigare år, för att kompensera för generella prisökningar till följd av inflation och liknande faktorer.

Ekonomisk plan för kommande åren

Föreningen har i flera år gått med bokföringsmässigt underskott men föreningen har aldrig haft likviditetsproblem. Detta kommer fortsätta även under 2017.

Ett antal händelser de kommande åren kommer att påverka föreningens ekonomi:

- Föreningens största och mest kostsamma lån, ett fasträntelån med 10 års löptid, kommer omförhandlas i slutet av 2019. Detta kommer med stor sannolikhet sänka föreningens räntekostnader med ett antal hundra tusen kronor per år.
- Föreningen kommer under 2017 att göra om två stycken hyresrätter till bostadsrätter. Detta kommer sannolikt ge föreningen inkomster på upp mot fem miljoner kronor (totalt).

Eftersom ovanstående enbart är spekulationer så har inga beslut tagits som bygger på dessa framtida inkomster men generellt kan dessa inkomster användas till investeringar och/eller amorteringar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 184 038	5 088 861
Övriga rörelseintäkter	3	1 200	800
Summa rörelseintäkter		5 185 238	5 089 661
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 448 965	-3 455 511
Övriga externa kostnader	5	-88 862	-48 155
Personalkostnader och arvoden	6	-178 099	-82 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 861 533	-1 644 731
Summa rörelsekostnader		-5 577 459	-5 231 359
Rörelseresultat		-392 221	-141 698
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 834	31 270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 275 865	-1 347 185
Summa finansiella poster		-1 261 031	-1 315 915
Resultat efter finansiella poster		-1 653 252	-1 457 613
Resultat före skatt		-1 653 252	-1 457 613
Skatter			
Årets resultat		-1 653 253	-1 457 614

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	106 830 337	104 845 575
Inventarier, maskiner och installationer	8	22 382	27 173
Pågående nyanläggningar		-	2 077 264
Summa materiella anläggningstillgångar		106 852 719	106 950 012
Summa anläggningstillgångar		106 852 719	106 950 012
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 772	13 238
Övriga fordringar	9	3 345 643	1 266 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		171 814	131 994
Summa kortfristiga fordringar		3 553 229	1 411 236
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		2 094 322	3 580 012
Summa kassa och bank		2 094 322	3 580 012
Summa omsättningstillgångar		5 647 551	4 991 248
SUMMA TILLGÅNGAR		112 500 270	111 941 260

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 824 929	75 224 929
Fond för yttre underhåll		1 603 436	1 323 755
Summa bundet eget kapital		79 428 365	76 548 684
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 229 017	-7 491 722
Årets resultat		-1 653 253	-1 457 614
Summa fritt eget kapital		-10 882 270	-8 949 336
Summa eget kapital		68 546 095	67 599 348
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	42 849 387	42 992 815
Summa långfristiga skulder		42 849 387	42 992 815
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		143 419	132 495
Leverantörsskulder		303 140	425 636
Övriga skulder		1 740	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		656 489	790 966
Summa kortfristiga skulder		1 104 788	1 349 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 500 270	111 941 260

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1. Detta har dock inte väsentligt påverkats 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 värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,00%	(1,00%)
Aptussystem	10,0%	(10,0%)
Renovering källare	5,00%	(5,00%)
Fönsterrenovering	3,33%	(3,33%)
Ombyggn.lokal till lgh	1,00%	(-)
Passerssystem	10,0%	(-)
Inventarier	10,0%	(10,0%)

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	3 514 531	3 407 712
Hyror	1 635 809	1 635 761
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	33 690	45 368
Övriga hyresintäkter	8	20
	5 184 038	5 088 861

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övrigt	1 200	800
Summa	1 200	800

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	87 876	108 730
Städning	150 281	153 796
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 773	27 483
Trädgårdsskötsel	184 720	59 467
Snöröjning	66 618	101 616
Sotning	20 171	20 136
Reparationer	297 515	256 075
El	144 822	124 710
Uppvärmning	1 007 414	958 772
Vatten	170 310	163 956
Sophämtning	153 028	178 213
Försäkringspremie	73 433	66 690
Självrisk	13 300	710
Tomträttsavgäld	425 100	425 100
Fastighetsavgift bostäder	143 284	140 459
Fastighetsskatt lokaler	8 910	12 270
Övriga fastighetskostnader	22 081	24 721
Kabel-tv/Bredband/IT	173 185	233 425
Förvaltningsarvode ekonomi	161 736	155 776
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 500	-
Panter och överlåtelse	32 530	47 582
Juridiska åtgärder	55 762	953
Övriga externa tjänster	24 616	24 642
	3 448 965	3 285 282
Underhåll		
Byggnad	-	9 713
Mark	-	160 516
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 448 965	3 455 511

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	7 584	6 490
Konsultarvode	54 500	15 540
Revisionarvode	26 778	26 125
Summa	88 862	48 155

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	140 301	59 685
Sociala kostnader	34 798	14 277
Övriga personalkostnader	3 000	9 000
	178 099	82 962

Föreningen har ingen anställd.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	103 321 113	108 481 514
-Fönsterrenovering	9 001 905	-
	112 323 018	108 481 514
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 635 939	-1 995 999
-Årets avskrivning enligt plan	-1 856 742	-1 639 940
	-5 492 681	-3 635 939
Redovisat värde vid årets slut	106 830 337	104 845 575
Taxeringsvärde		
Byggnader	54 891 000	52 705 000
Mark	43 000 000	40 522 000
	97 891 000	93 227 000
Bostäder	97 000 000	92 000 000
Lokaler	891 000	1 227 000
	97 891 000	93 227 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	47 910	47 910
	47 910	47 910
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 737	-15 946
-Årets avskrivning enligt plan	-4 791	-4 791
	-25 528	-20 737
Redovisat värde vid årets slut	22 382	27 173

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 166 721	1 087 687
	3 166 721	1 087 687

Not 10 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
SBAB	2 094 322	3 580 012
Summa	2 094 322	3 580 012

Not 11 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	63 448 544	11 776 385	1 323 755	-7 491 722	-1 457 614	67 599 348
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			279 681	-279 681		
Balanseras i ny räkning				-1 457 614	1 457 614	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	594 462	2 005 538				2 600 000
Årets resultat					-1 653 253	-1 653 253
Belopp vid årets utgång	64 043 006	13 781 923	1 603 436	-9 229 017	-1 653 253	
Totalt bundet eget kapital			79 428 365	Totalt fritt eget kapital		68 546 095
				-10 882 270		

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2016-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>
SBAB		0,82%	6 169 877	74 402	6 238 617
SBAB	2019-12-13	4,98%	22 000 000		22 000 000
SBAB		0,93%	14 822 929	69 017	14 886 693
Kortfristig del av långfristig skuld			-143 419		-132 495
			42 849 387		42 992 815

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<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

Not 14 Eventualförpliktelser

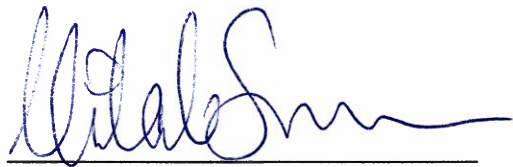
	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

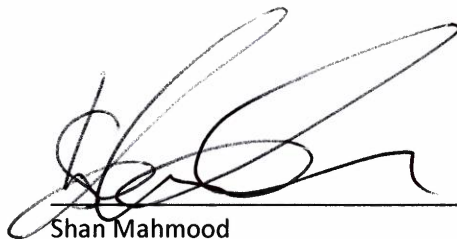
Underskrifter

Styrelsen

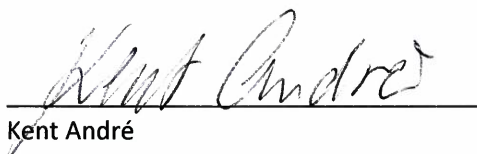
Stockholm 2017-04-23



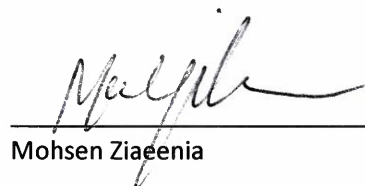
Mikael Svensson, Ordförande



Shan Mahmood



Kent André



Mohsen Ziaeenia

Revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-05-09



Margareta Kleberg, Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Brf Trollkarlen 2
org.nr 769618-5342

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollkarlen 2 för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trollkarlen 2 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

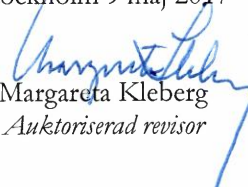
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 9 maj 2017


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor