



Årsredovisning för

Brf Trollkarlen 2

769618-5342

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

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	9-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollkarlen2 Org.nr 769618-5342 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Alexander Benfatto	Ordförande
Kent André	Ledamot
Lena Haraldson	Ledamot
Tomas Hägerkvist	Ledamot
Liisa Wettergård	Ledamot
Julia Szklarek	Ledamot
Alexander Angré	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 Marina Ismail och Börje Glennemark sammankallande.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-04-10. På stämman deltog 19 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 108 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. Tomträtten löper till år 2016. 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.

Staddeenlig besiktning av fastigheten utfördes 31 augusti 2009.

Lägenheter och lokaler

Brf. Trollkarlen2 har under året överlåtit tre hyreslägenheter till bostadsrätter. Sammanlagt finns nu 92 medlemslägenheter. Föreningen upplåter 21 bostäder och lokaler 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 skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från och med 2014-01-01 med 3 % och hyrorna enligt avtal med hyresgästföreningen.

Budget för år 2015

Budgeten visar -823 248:-

Föreningen planerar att höja medlemsavgiften med 3% vid årsskiftet.

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	4949	4850	4710	4841	4183
Rörelseresultat	-578	1072	511	1030	784
Res. efter fin. poster	-2147	-1843	-1432	-994	-824
Balansomslutning	113386	109313	112539	109085	108873
Fond för yttre underhåll	1044	764	477	288	0

Väsentliga händelser under året

De största åtgärder som har genomförts är installering av filter för rening av värmevatten och varmvatten från Bauer System. Upprustning av det sjunkande golvet i källargångarna under Tombolav.12 är åtgärdade.

X

De tre hyreslägenheter som föreningen har tagit över renoverades för sammanlagd 344 300kr. Mäklararvode blev sammanlagd 112 500kr och såldes för sammanlagt 6 030 000 kronor.

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd	kronor
2014	Bauer System	173 063:-
2014	Källargångupprustning	100 000:-
2014	Frikopplingen från grannföreningen Tivolit 2 när det gäller styrningen av allmänbelysningen, portar och tvättstugor. Det kostade	52 595:-

Aktiviteter

Från och med år 2014 får bostadsrättsföreningar inte göra progressiva avskrivningar av byggnader längre. Samtliga avskrivningar av byggnader ska fördelas upp på 100 år. Detta skapar ett stort minus i resultaträkningen men påverkar inte föreningens ekonomi negativt för övrigt.

Trots att föreningen betalade renoveringarna och mäklararvode med pengarna som kom in från de tre sålda hyreslägenheterna. Så var vi tvungna i K2 redovisningen, ta in det i kassaflödet och detta bidrog med ytterligare 456 800kr i minus.

Framtida underhåll

Portarna är i konstant behov av lagning och svetsning därför ska styrelsen presentera en motion på stämman 2015 angående byte av samtliga portar.

Obligatorisk besiktning av lekplatsen under 2014 visade på ett antal stora brister. Under våren 2015 krävs justering av bristerna.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-5 064 633
Årets resultat	<u>-2 147 408</u>
	-7 212 041

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	279 681
	<u>-7 491 722</u>
Balanserat resultat	-7 212 041

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 934 354	4 850 447
Övriga rörelseintäkter	2	14 480	-
Summa rörelseintäkter		4 948 834	4 850 447
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 620 360	-3 411 741
Underhållskostnader	4	-561 936	-
Personalkostnader	5	-116 779	-34 637
Avskrivningar		-1 227 468	-331 607
Summa rörelsekostnader		-5 526 543	-3 777 985
Rörelseresultat		-577 709	1 072 462
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 508	17 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 580 207	-1 859 568
Summa finansiella poster		-1 569 699	-1 842 545
Resultat efter finansiella poster		-2 147 408	-770 083
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-2 147 408	-770 083
Skatter			
Årets resultat		-2 147 408	-770 083

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	106 485 515	107 708 192
Maskiner, inventarier och installationer	7	31 964	36 755
Summa materiella anläggningstillgångar		106 517 479	107 744 947
Summa anläggningstillgångar		106 517 479	107 744 947
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	3 161 976	1 273 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154 535	146 335
Summa kortfristiga fordringar		3 316 511	1 420 265
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	3 551 758	147 653
Summa kassa och bank		3 551 758	147 653
Summa omsättningstillgångar		6 868 269	1 567 918
SUMMA TILLGÅNGAR		113 385 748	109 312 865

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		63 448 544	61 505 486
Upplåtelseavgifter		11 776 385	7 689 443
Fond för yttre underhåll		1 044 074	764 393
Summa bundet eget kapital		76 269 003	69 959 322
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 064 633	-4 014 869
Årets resultat		-2 147 408	-770 083
Summa fritt eget kapital		-7 212 041	-4 784 952
Summa eget kapital		69 056 962	65 174 370
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		43 134 651	43 360 765
Summa långfristiga skulder		43 134 651	43 360 765
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		113 057	-
Leverantörsskulder		339 640	160 840
Skatteskulder		-	3 917
Övriga skulder		26 142	14 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		715 296	598 014
Summa kortfristiga skulder		1 194 135	777 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 385 748	109 312 865

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Fastighetsförbättringar	5-10%	(5-10%)
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.

X

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	3 203 055	3 013 393
Hyror	1 710 177	1 808 350
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	21 093	28 703
Övriga hyresintäkter	29	1
	<u>4 934 354</u>	<u>4 850 447</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Övrigt	14 480	-
Summa	<u>14 480</u>	<u>-</u>

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	114 897	159 398
Städning	139 696	138 832
Tillsyn, besiktning, kontroller	16 731	229 887
Trädgårdsskötsel	97 652	100 843
Snöröjning	52 881	36 929
Sotning	-	32 018
Reparationer	532 402	93 320
El	117 083	126 730
Uppvärmning	992 999	1 142 632
Vatten	146 384	146 576
Sophämtning	159 525	154 572
Försäkringspremie	61 380	56 968
Tomträttsavgäld	425 100	425 100
Fastighetsavgift bostäder	137 521	136 730
Fastighetsskatt lokaler	12 270	26 750
Övriga fastighetskostnader	45 805	19 489
Kabel-tv/Bredband/IT	212 260	139 901
Revisionsarvode	47 948	42 300
Förvaltningsarvode ekonomi	150 876	147 500
Panter och överlåtelser	21 093	28 703
Juridiska åtgärder	3 500	-
Övriga externa tjänster	132 357	26 563
	<u>3 620 360</u>	<u>3 411 741</u>

Not 4 Underhåll

	2014	2013
Bostäder	388 873	-
Övrigt	173 063	-
Summa	561 936	-

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	97 442	34 886
Sociala kostnader	19 337	-249
	116 779	34 637

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
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
	108 481 514	108 481 514
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-773 322	-446 506
-Årets avskrivning enligt plan	-1 222 677	-326 816
	-1 995 999	-773 322
Redovisat värde vid årets slut	106 485 515	107 708 192
Taxeringsvärde		
Byggnader	52 705 000	52 705 000
Mark	40 522 000	40 522 000
	93 227 000	93 227 000
Bostäder	92 000 000	92 000 000
Lokaler	1 227 000	1 227 000
	93 227 000	93 227 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	47 910	47 910
	47 910	47 910
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 155	-6 364
-Årets avskrivning enligt plan	-4 791	-4 791
	-15 946	-11 155

Redovisat värde vid årets slut 31 964 36 755

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 982 328	1 113 249
	2 982 328	1 113 249

Not 9 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Sparkonto	3 551 758	147 653
Summa	3 551 758	147 653

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	61 505 486	7 689 443	764 393	-4 014 869	-770 083	65 174 370
Sålda lgh Disposition enligt stämmobelsut	1 943 058	4 086 942	279 681	-1 049 764	770 083	
Årets resultat					-2 147 408	-2 147 408
Belopp vid årets utgång	63 448 544	11 776 385	1 044 074	-5 064 633	-2 147 408	
Totalt bundet eget kapital			76 269 003	Totalt fritt eget kapital		69 056 962
				-7 212 041		

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
SBAB	2015-02-25	1,46%	6 302 115	58 650	6 360 765
SBAB	2019-12-13	4,98%	22 000 000		22 000 000
SBAB		1,70%	14 945 593	54 407	15 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-113 057		-
			43 134 651		43 360 765

Underskrifter

Stockholm 2015-03-27

Julia Szklarek



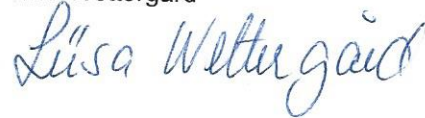
Kent André



Alexander Benfatto



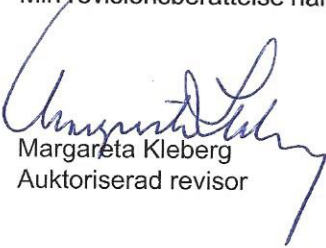
Liisa Wettergård



Lena Haraldsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 2015-04-30



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 2014.

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 2014 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.

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 2014.

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.

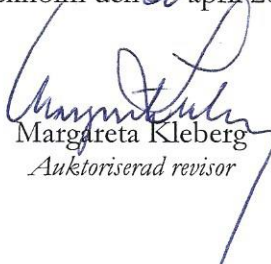
Revisorns ansvar

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 30 april 2015


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor