



Årsredovisning 2017

Brf Trollkarlen 2

Sammanfattning.....	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 2017	6
Planerade åtgärder kommande år	6
Ekonomi.....	7

Sammanfattning

Genomförda åtgärder under 2017

Styrelsen har sett över sina arbetsprocesser samt justerat arvodesmodellen.

Två hyresrätter har gjorts om till bostadsrätter.

Det har satts galler för källarfönstren.

Planerade åtgärder under 2018

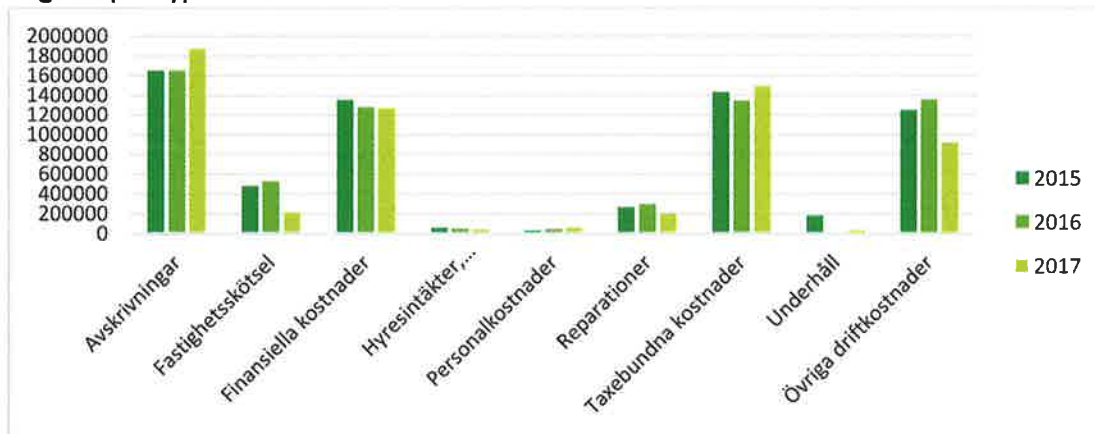
Hitta nytt användningsområde eller hyresgäst för lokal på Tombolavägen 16.

Installera kamera i miljöstugan.

Planera inför omförhandling av fastighetslån 2019.

Undersöka om fasad behöver fogas om.

Utgifter per typ

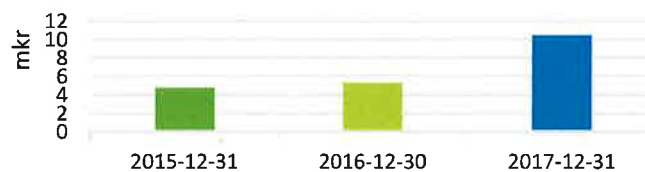


Årsavgiften

Avgiften lämnades oförändrad under 2018. Under budgetarbetet i november 2018 tas beslut för eventuell avgiftshöjning för 2019.

Bankkonton

Föreningen har två bankkonton; ett för sparande och ett för löpande utgifter. I slutet av 2017 fanns totalt 10,38 miljoner kronor på dessa konton. Detta är c:a 5,1 miljoner mer än i slutet av 2016.



Resultat och ställning

	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5 270	5 184	5 089
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 655	-1 653	-1 458
Soliditet (%)	62,1%	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 2017-05-18. På stämman deltog 20 medlemmar.

Extra föreningsstämma ägde rum 2018-02-13. På stämman deltog 15 medlemmar.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Brf.Trollkarlen2 i Stockholms kommun.

Fastigheten omfattar följande adresser i Hägersten:

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



Fastigheten byggnadsår är 1947 och består av flerbostadshus. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden löper tills 2026.

Lägenheter och lokaler

Sammanlagt finns 95 medlemslägenheter. Föreningen upplåter 43 bostäder och lokaler/förråd med hyresrätt. Nedanstående tabell specificerar innehavet:

Bostadsrätter	95 st	4900 m ²
Hyresrätter	19 st	974 m ²
Lager, förråd och lokaler	24 st	314 m ²
Summa	138 st	6188 m²



På föreningens fastighet finns 23 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 och synpunkter från de boende och att hålla kontakt med de företag som sköter om vår ekonomi och våra fastigheter.

Styrelse framröstad vid stämma 2017:

- Max Jonsson
- Kent André
- Shan Mahmood
- Amanda Telg
- Mohsen Ziaeenia
- Mikael Svensson (suppleant)
- Sandra Ghebremariam (suppleant)

Styrelsen valde Max Jonsson 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 2017:	116 st
Antal medlemmar som tillkommit under året:	21 st
Antal medlemmar som lämnat föreningen under året:	15 st
Antal medlemmar vid slutet av 2017:	122 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.

Stadgeenlig 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)

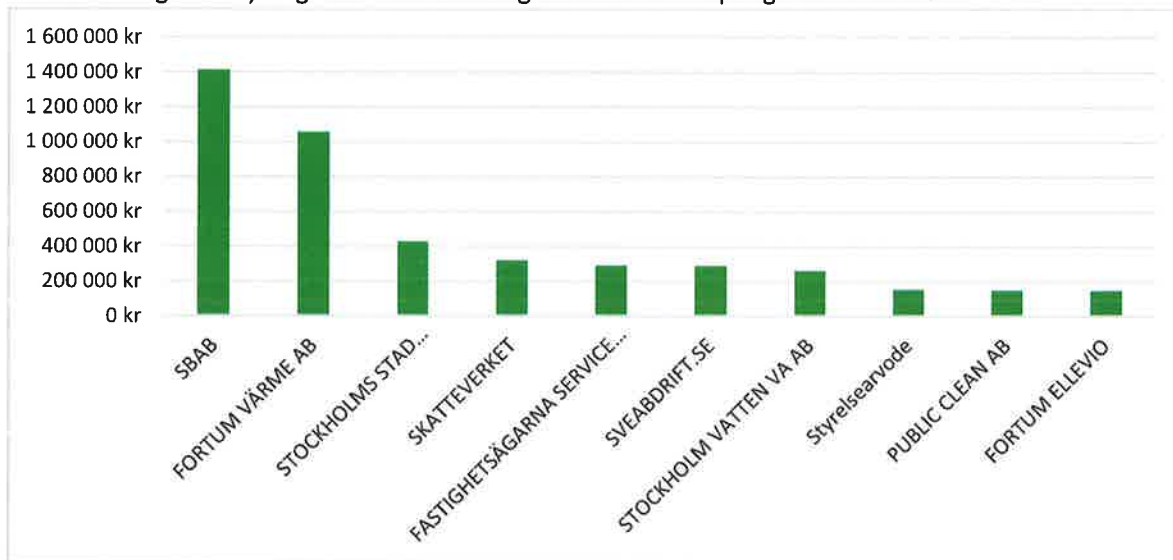
Leverantör

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 myndigheter som föreningen betalat mest pengar till år 2017:



Noteringar:

- 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.
- Sveabdrift: Snöskottning, gräsklippning mm.
- Public clean: städning av trappuppgångar, källargångar och övriga allmänna utrymmen.

Genomförda åtgärder tidigare år

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

2016	<ul style="list-style-type: none">• Outhyrd lokal på Tombolavägen 6 byggdes om till bostadsrätt.
2015	<ul style="list-style-type: none">• Ny bredbandsleverantör (Ownit).• Underhåll av lekplats (i enlighet med EU-bestämmelse).• Byte av redovisningsregelverk (från K2 till K3).
2014	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• OVK-besiktning.• Fönsterbyte som påbörjades 2012.
2012	<ul style="list-style-type: none">• Fönsterbyte.• Ny undercentral.• Justering av gräsytor vid Tombolavägen.• Dusch och toalett byggdes i källarum på Tombolavägen 6.

Genomförda åtgärder 2017

De största åtgärder som har genomförts under verksamhetsåret är:

- Styrelsen har sett över sina arbetsprocesser samt justerat arvodesmodellen.
- Två hyresrätter har gjorts om till bostadsrätter.
- Det har satts galler för källarfönstren.

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
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	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)

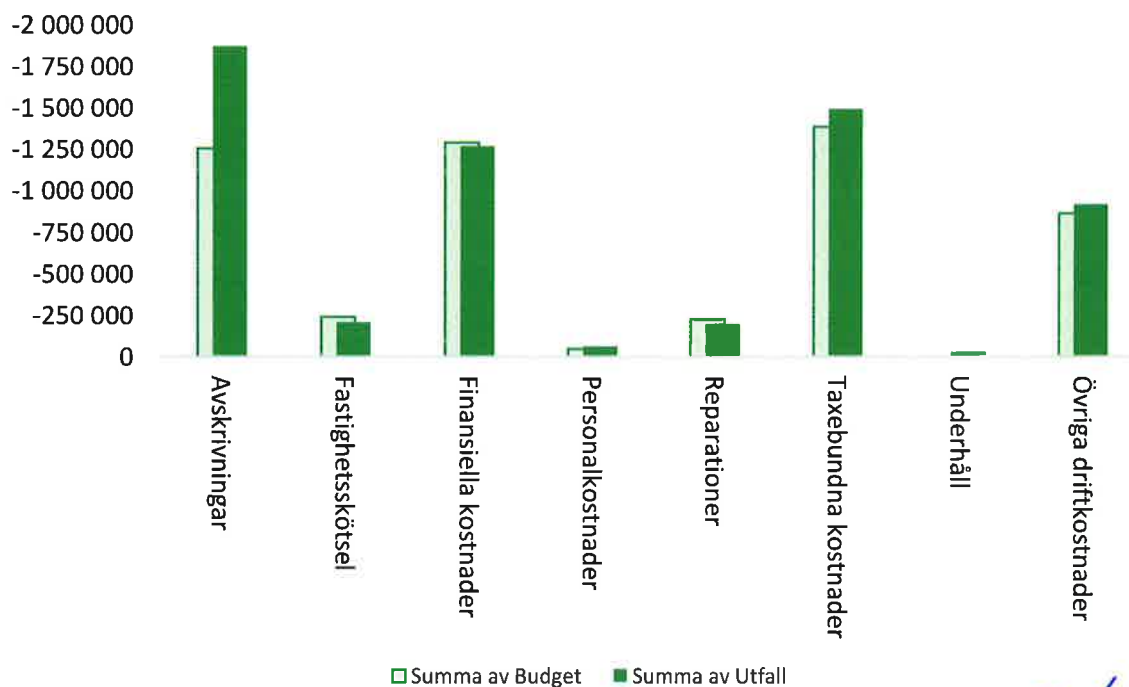
	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5 270	5 184	5 089
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 665	-1 653	-1 458
Soliditet (%)	62,1%	61%	60%

Resultatet efter finansiella poster är -1 665 tkr och budgeterat resultat var -1 109 tkr.

Förändringar i eget kapital

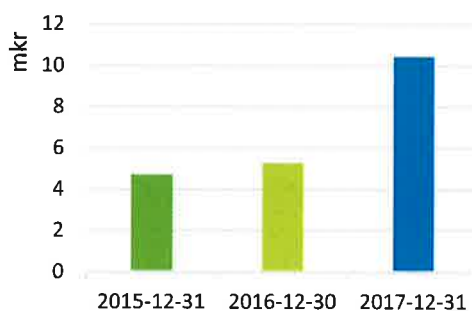
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	64 043 006	13 781 923	1 603 436	-9 229 017	-1 653 253	68 546 095
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			279 681	-279 681		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-1 653 253	1 653 253	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 235 807	3 764 193				5 000 000
Årets resultat					-1 655 394	-1 655 393
Belopp vid årets utgång	65 278 813	17 546 116	1 883 117	-11 161 951	-1 655 394	71 890 702

Här visas utfallet kontra budget för föreningens utgifter år 2017:



Bankkonton

Föreningen har två bankkonton; ett för sparande och ett för löpande utgifter. I slutet av 2017 fanns totalt 10,38 miljoner kronor på dessa konton. Detta är ca 5,1 miljoner mer än i slutet av 2016.

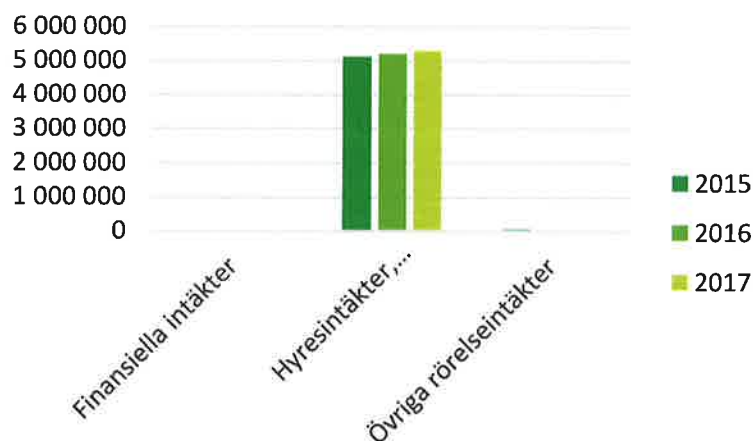


Avgifter och hyror

Avgiften höjdes med 3% i januari 2017.

Avgiften lämnades oförändrad 2018. Under budgetarbetet i november tas beslut för eventuell avgiftshöjning För 2019.

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	-11 161 951
Årets resultat	<u>-1 655 393</u>
	-12 817 344

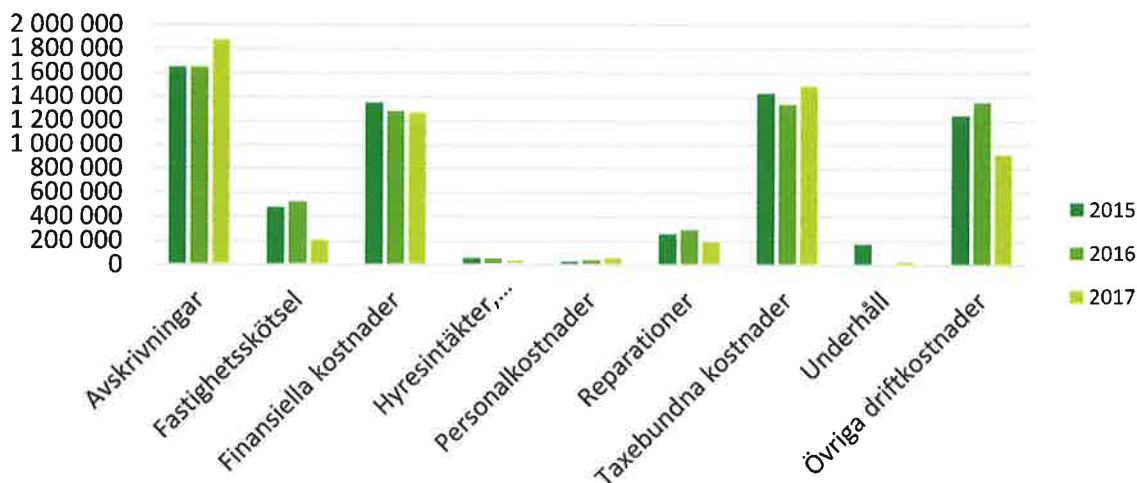
Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond	0
Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +)	279 691
Balanserat resultat	<u>-13 097 035</u>
Summa	-12 817 344

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 2018

Budgeten visar -1 865 tKr efter avsättning.

Föreningen planerade att den 1 jan 2018 lämna medlemsavgiften oförändrad.

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 2018.

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 2018 att göra om en hyresrätt till bostadsrätt. Detta kommer sannolikt ge föreningen inkomster på ca två miljoner kronor.

Dessa potentiella inkomster och besparingar skulle kunna användas till investeringar och/eller amorteringar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 270 430	5 184 038
Övriga rörelseintäkter	3	500	1 200
Summa rörelseintäkter		5 270 930	5 185 238
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 421 449	-3 448 965
Övriga externa kostnader	5	-117 162	-88 862
Personalkostnader och arvoden	6	-272 886	-178 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 869 900	-1 861 533
Summa rörelsekostnader		-5 681 397	-5 577 459
Rörelseresultat		-410 467	-392 221
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 771	14 834
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 265 699	-1 275 865
Summa finansiella poster		-1 244 928	-1 261 031
Resultat efter finansiella poster		-1 655 395	-1 653 252
Resultat före skatt		-1 655 395	-1 653 252
Skatter			
Årets resultat		-1 655 394	-1 653 253

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	104 965 225	106 830 337
Inventarier, maskiner och installationer	8	17 594	22 382
Summa materiella anläggningstillgångar		104 982 819	106 852 719
Summa anläggningstillgångar		104 982 819	106 852 719
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 941	35 772
Övriga fordringar	9	2 147 831	3 345 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 589	171 814
Summa kortfristiga fordringar		2 279 361	3 553 229
Kassa och bank	10		
Kassa och bank		8 414 644	2 094 322
Summa kassa och bank		8 414 644	2 094 322
Summa omsättningstillgångar		10 694 005	5 647 551
SUMMA TILLGÅNGAR		115 676 824	112 500 270

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 824 929	77 824 929
Fond för yttre underhåll		1 883 117	1 603 436
Summa bundet eget kapital		84 708 046	79 428 365
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 161 951	-9 229 017
Årets resultat		-1 655 394	-1 653 253
Summa fritt eget kapital		-12 817 345	-10 882 270
Summa eget kapital		71 890 701	68 546 095
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	42 694 092	42 849 387
Summa långfristiga skulder		42 694 092	42 849 387
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		155 272	143 419
Leverantörsskulder		253 930	303 140
Övriga skulder		1 560	1 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		681 269	656 489
Summa kortfristiga skulder		1 092 031	1 104 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 676 824	112 500 270

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 ÅRL 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%	(1%)
Passerssystem	10,0%	(10%)
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

	2017	2016
Årsavgifter	3 694 109	3 514 531
Hyror	1 546 739	1 635 809
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 274	33 690
Övriga hyresintäkter	6 308	8
	5 270 430	5 184 038

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övrigt	500	1 200
Summa	500	1 200

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	82 159	87 876
Städning	158 938	150 281
Tillsyn, besiktning, kontroller	37 892	22 773
Trädgårdsskötsel	91 104	184 720
Snöröjning	100 898	66 618
Sotning	-	20 171
Reparationer	190 644	297 515
El	139 374	144 822
Uppvärmning	1 078 788	1 007 414
Vatten	186 123	170 310
Sophämtning	140 781	153 028
Försäkringspremie	81 612	73 433
Självrisk	-	13 300
Tomträtsavgäld	425 100	425 100
Fastighetsavgift bostäder	148 595	143 284
Fastighetsskatt lokaler	8 910	8 910
Övriga fastighetskostnader	12 323	22 081
Kabel-tv/Bredband/IT	243 013	173 185
Kundförluster	44 070	3 786
Förvaltningsarvode ekonomi	164 517	161 736
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	9 500
Panter och överlåtelser	22 398	32 530
Juridiska åtgärder	22 580	51 976
Övriga externa tjänster	14 339	24 616
	3 394 158	3 448 965
Underhåll		
Tvättstuga	14 846	-
El	5 713	-
Tak	2 044	-
Fönster	4 688	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 421 449	3 448 965

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	9 021	7 584
Konsultarvode	75 000	54 500
Revisionarvode	33 141	26 778
Summa	117 162	88 862

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	212 288	140 301
Sociala kostnader	60 598	34 798
Övriga personalkostnader	-	3 000
	272 886	178 099

Föreningen har ingen anställd.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	103 321 113	103 321 113
-Fönsterrenovering	9 001 905	9 001 905
	112 323 018	112 323 018
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 492 681	-3 635 939
-Årets avskrivning enligt plan	-1 865 112	-1 856 742
	-7 357 793	-5 492 681
Redovisat värde vid årets slut	104 965 225	106 830 337
Taxeringsvärde		
Byggnader	54 891 000	54 891 000
Mark	43 000 000	43 000 000
	97 891 000	97 891 000
Bostäder	97 000 000	97 000 000
Lokaler	891 000	891 000
	97 891 000	97 891 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	47 910	47 910
	<u>47 910</u>	<u>47 910</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 528	-20 737
-Årets avskrivning enligt plan	-4 788	-4 791
	<u>-30 316</u>	<u>-25 528</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 594	22 382

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 974 149	3 166 721
	<u>1 974 149</u>	<u>3 166 721</u>

Not 10 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
SBAB	8 414 644	2 094 322
Summa	8 414 644	2 094 322

Not 11 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	64 043 006	13 781 923	1 603 436	-9 229 017	-1 653 253	68 546 095
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			279 681	-279 681		
Balanseras i ny räkning				-1 653 253	1 653 253	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 235 807	3 764 193				5 000 000
Årets resultat					-1 655 394	-1 655 394
Belopp vid årets utgång	65 278 813	17 546 116	1 883 117	-11 161 951	-1 655 394	
		Totalt bundet eget kapital	84 708 046	Totalt fritt eget kapital		71 890 702

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
SBAB		0,82%	6 095 461	74 416	6 169 877
SBAB		4,98%	22 000 000		22 000 000
SBAB		0,93%	14 753 903	69 026	14 822 929
Kortfristig del av långfristig skuld			-155 272		-143 419
			42 694 092		42 849 387

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<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

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Underskrifter

Stockholm 2018-05-02



Kent André



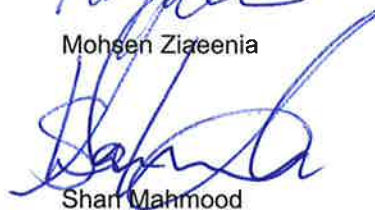
Max Jonsson



Amanda Telg



Mohsen Ziaeenia



Shari Mahmood

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-05-05



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trollkarlen 2
Org.nr. 769618-5342

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trollkarlen 2 för år 2017.

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 2017 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.

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 "Revisorers 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. Den 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.

Revisorers 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.

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. Riskerna 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Trollkarlen 2 för år 2017 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

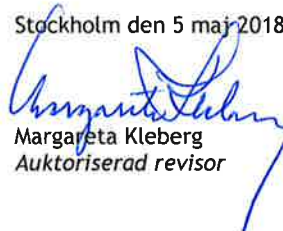
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 den 5 maj 2018



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor