



# Årsredovisning 2018

## Brf Trollkarlen 2

Räkenskapsåret  
2018-01-01 - 2018-12-31

### Innehållsförteckning:

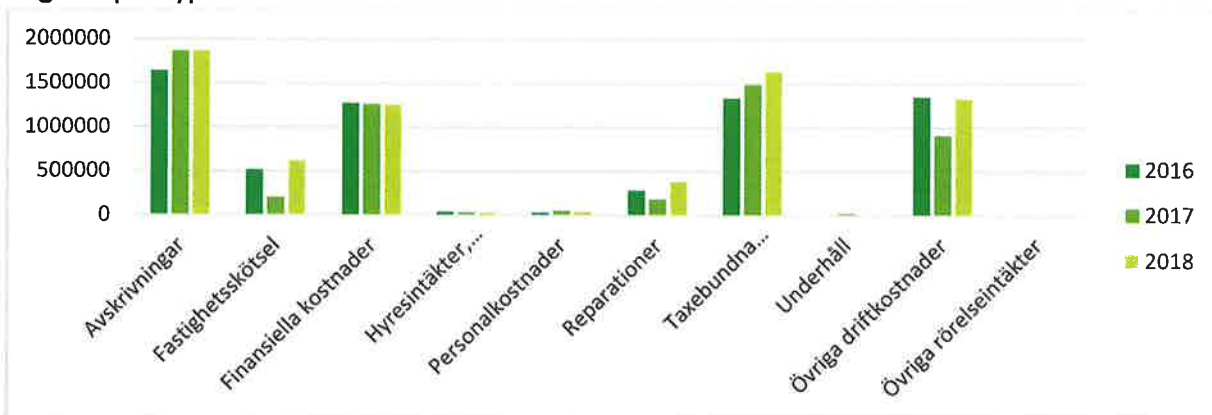
### Sida

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Sammanfattning             | 2     |
| Förvaltningsberättelse     | 3-9   |
| Resultaträkning            | 10    |
| Balansräkning              | 11-12 |
| Noter                      | 13    |
| Noter till resultaträkning | 14-15 |
| Noter till balansräkning   | 15-17 |
| Övriga noter               | 18    |
| Underskrifter              | 19    |

## Sammanfattning

| Genomförda åtgärder under 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Planerade åtgärder under 2019                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>En hyresrätt har gjorts om till bostadsrätt.</li> <li>Två hyresrätter är förberedda för att göras om till bostadsrätter.</li> <li>Styrelsen har ansökt om bygglov för lokal på Tombolavägen 16.</li> <li>Styrelsen har installerat kamera i miljöstugan.</li> <li>Fasaderna har undersökts och behöver inte fogas om.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Styrelsen ser över samtliga fastighetslån och räntor.</li> <li>OVK-besiktning.</li> <li>Styrelsen ser över ny upphandling av sommar- och vinterunderhåll samt städning.</li> </ul> |

### Utgifter per typ

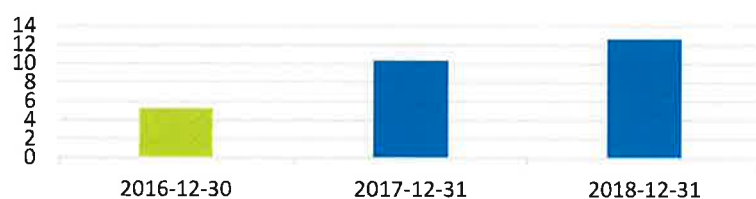


### Årsavgiften

Avgiften lämnas oförändrad under 2019. Under budgetarbetet i november 2019 tas beslut för eventuell avgiftsförändring för 2020.

### Bankkonton

Föreningen har två bankkonton; ett för sparande och ett för löpande utgifter. I slutet av 2018 fanns totalt 12,7 miljoner kronor på dessa konton. Detta är c:a 2 miljoner mer än i slutet av 2017.



### Resultat och ställning

|                                         | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|
| <b>Nettoomsättning (tkr)</b>            | 5 199  | 5 270  | 5 184  |
| <b>Resultat efter fin. poster (tkr)</b> | -1 783 | -1 655 | -1 653 |
| <b>Soliditet (%)</b>                    | 62,4%  | 62,2%  | 60,9%  |

X

# 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 2018-09-15 hos Bolagsverket.

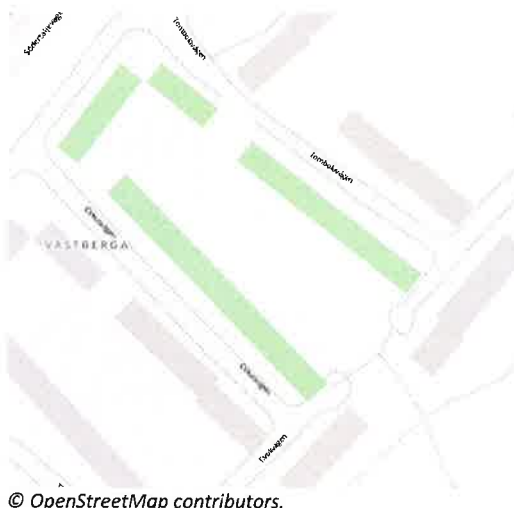
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-23. På stämman deltog 18 medlemmar.

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Brf.Trollkarlen2 i Stockholms kommun.

Fastigheten omfattar följande adresser i Hägersten:

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



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 <sup>2</sup>       |
| Hyresrätter               | 18 st         | 923,5 m <sup>2</sup>      |
| Vakant                    | 1 st          | 50,5 m <sup>2</sup>       |
| Lager, förråd och lokaler | 24 st         | 314 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summa</b>              | <b>138 st</b> | <b>6188 m<sup>2</sup></b> |

X

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 2018:

- Alexander Holles
- Liisa Wettergård
- Julia Szklarek
- Amanda Telg
- Mohsen Ziaeenia
- Cathrine Coulianos (suppleant)
- Abbas Lahcen (suppleant)
- Linuz Mortensen (suppleant)

Styrelsen valde Alexander Holles till ordförande.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Revisor valdes vid föreningsstämman till Margareta Kleberg på BDO AB.

## Valberedning

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

## Medlemsinformation

|                                                   |        |
|---------------------------------------------------|--------|
| Antal medlemmar i början av 2018:                 | 120st  |
| Antal medlemmar som tillkommit under året:        | 11 st  |
| Antal medlemmar som lämnat föreningen under året: | 5 st   |
| Antal medlemmar vid slutet av 2018:               | 126 st |

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår bland annat 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.

X

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)

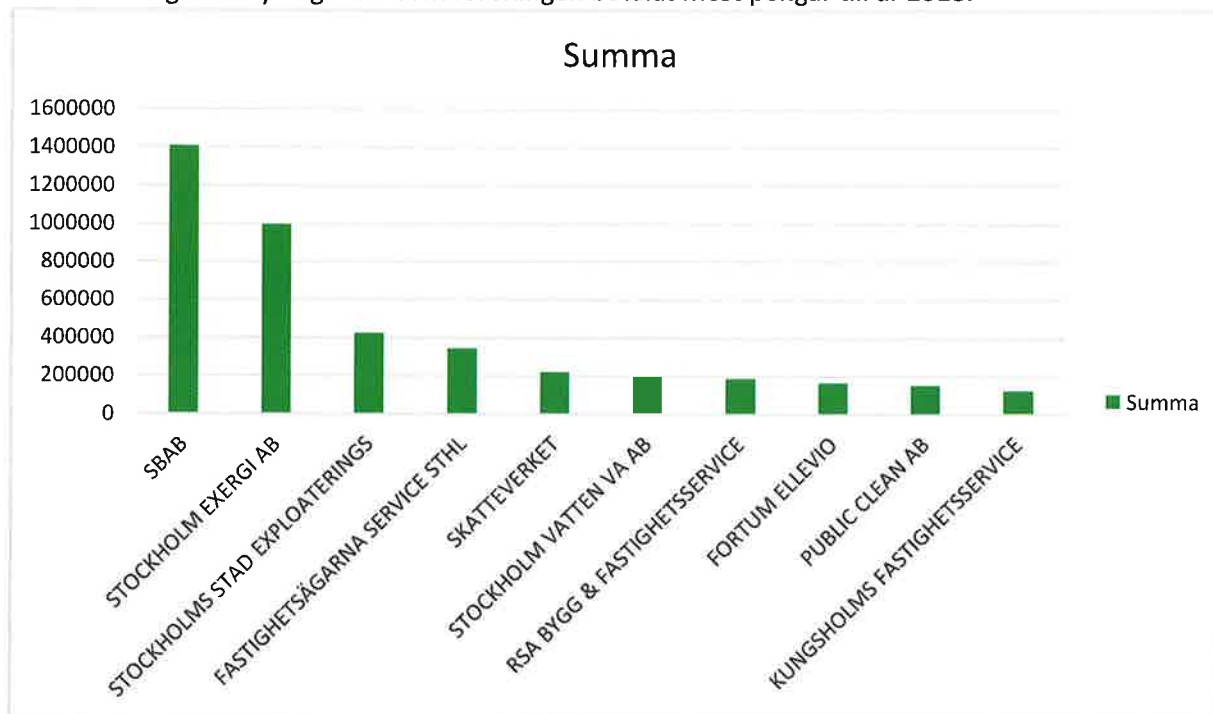
### Leverantör

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 myndigheter som föreningen betalat mest pengar till år 2018:



### Noteringar:

- SBAB: Banken där föreningen har sina banklån.
- Stockholm exergi ab: Levererar fjärrvärmen som värmer upp fastigheterna.
- Stockholm Stad: Fakturerar tomträttsavgälden ("hyran" för fastighetens mark).
- Fastighetsägarna: Tar hand om föreningens ekonomi.
- Public clean: städning av trappuppgångar, källargångar och övriga allmänna utrymmen.
- Kungsholms fastighetsservice: Underhåll vintertid

✓

## Genomförda åtgärder tidigare år

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

|      |                                                                                                                                                                                                    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2018 | • Nya galler för källarfönster                                                                                                                                                                     |
| 2016 | • Outhyrd lokal på Tombolavägen 6 byggdes om till bostadsrätt.                                                                                                                                     |
| 2015 | • Ny bredbandsleverantör (Ownit).<br>• Underhåll av lekplats (i enlighet med EU-bestämmelse).<br>• Byte av redovisningsregelverk (från K2 till K3).                                                |
| 2014 | • Installation av filter för rengöring av värme- och varmvatten.<br>• Upprustning av källargolv på Tombolavägen 12.<br>• Frikoppling från brf. Tivolit 2 gällande styrning för allmänbelysning mm. |
| 2013 | • OVK-besiktning.<br>• Fönsterbyte som påbörjades 2012.                                                                                                                                            |
| 2012 | • Fönsterbyte.<br>• Ny undercentral.<br>• Justering av gräsytor vid Tombolavägen.<br>• Dusch och toalett byggdes i källarum på Tombolavägen 6.                                                     |

## Genomförda åtgärder 2018

De största åtgärder som har genomförts under verksamhetsåret är:

- Styrelsen har sett över sina arbetsprocesser samt justerat arvodesmodellen.
- En hyresrätt har gjorts om till bostadsrätt.
- Två hyresrätter är förberedda för att göras om till bostadsrätter.
- Styrelsen har ansökt om bygglov för lokal på Tombolavägen 16.
- Styrelsen har installerat kamera i miljöstugan.
- Fasaderna har undersökts och behöver inte fogas om.

## 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       |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 2019          | Obligatorisk ventilationsbeskrivning (s.k. OVK-besiktning).                                                 | 300 tkr       |
| Inom några år | Partiell omfogning tegelfasad (murbruket i fasaden börjar lossna och alla fasader bör därför snyggas till). | 1000–2000 tkr |
| 2018          | Dagvattennätsspolning.                                                                                      | 20 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)

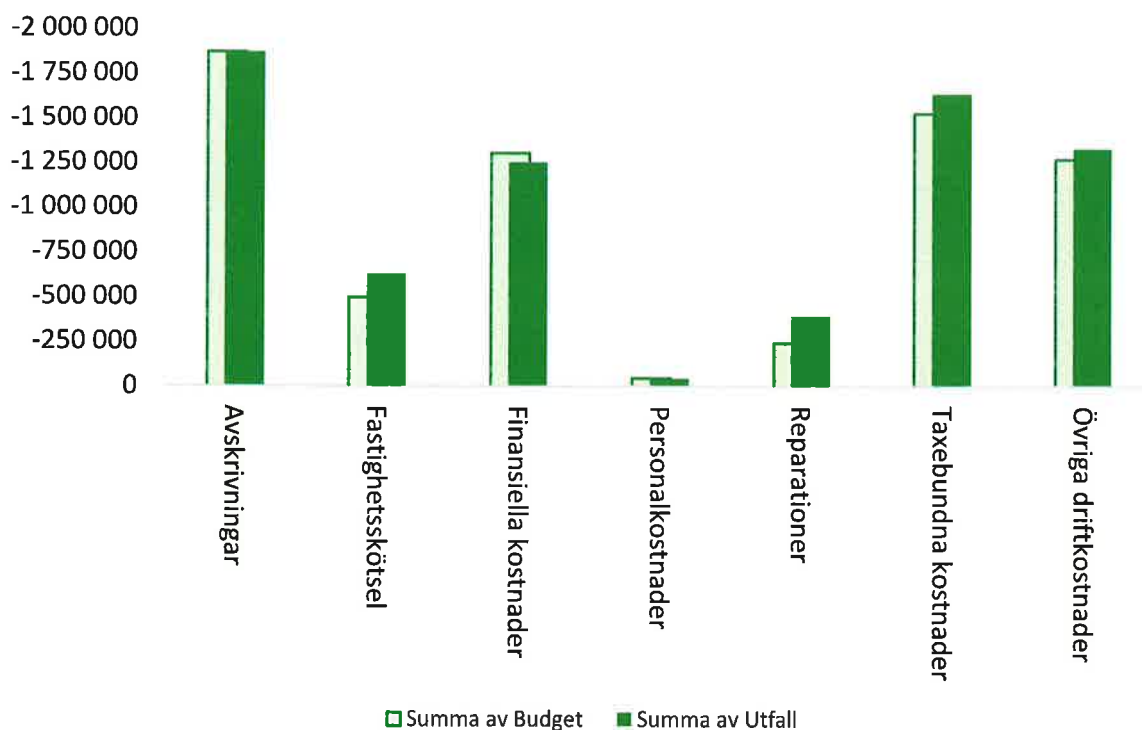
|                                         | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------------|--------|--------|--------|
| <b>Nettoomsättning (tkr)</b>            | 5 199  | 5 270  | 5 184  |
| <b>Resultat efter fin. poster (tkr)</b> | -1 783 | -1 665 | -1 653 |
| <b>Soliditet (%)</b>                    | 62,4%  | 62,2%  | 60,9%  |

Resultatet efter finansiella poster är -1 982 tkr och budgeterat resultat var -1 526 tkr.

### Förändringar i eget kapital

|                                                         | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa             |
|---------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>                          | 65 278 813           | 17 546 116              | 1 883 117                   | -11 161 951            | -1 655 394        | 71 890 702        |
| <b>Resultatdisposition enligt<br/>föreningsstämman:</b> |                      |                         |                             |                        |                   |                   |
| Reservering till fond för yttre<br>underhåll            |                      |                         | 279 681                     | -279 681               |                   |                   |
| Anspråktagande av fond för<br>yttre underhåll           |                      |                         |                             |                        |                   |                   |
| Balanseras i ny räkning                                 |                      |                         |                             | -1 655 393             | 1 655 394         |                   |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt                            | 681 414              | 1 868 586               |                             |                        |                   | 2 550 000         |
| <b>Årets resultat</b>                                   |                      |                         |                             |                        | -1 782 973        | -1 782 973        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                          | <b>65 960 227</b>    | <b>19 414 702</b>       | <b>2 162 798</b>            | <b>-13 097 025</b>     | <b>-1 782 973</b> | <b>72 657 729</b> |

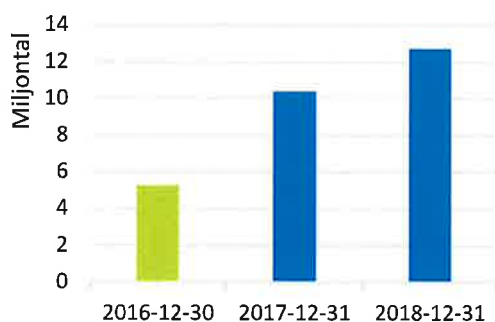
Här visas utfallet kontra budget för föreningens utgifter år 2018:



X

## Bankkonton

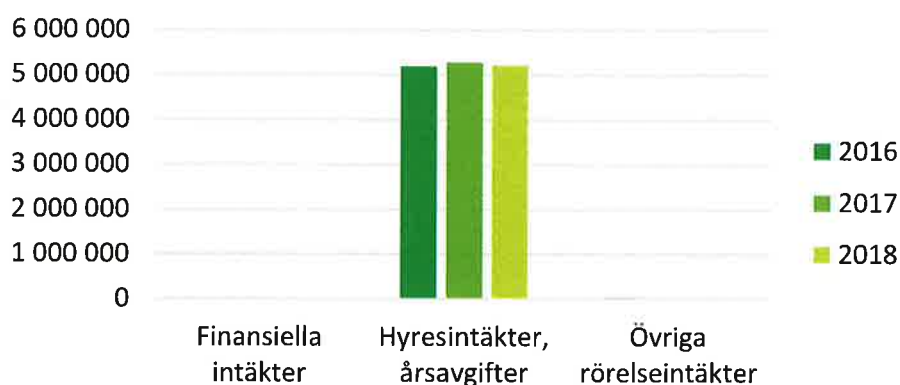
Föreningen har två bankkonton; ett för sparande och ett för löpande utgifter. I slutet av 2018 fanns totalt 12,7 miljoner kronor på dessa konton. Detta är ca 2 miljoner mer än i slutet av 2017.



## Avgifter och hyror

Avgiften lämnas oförändrad 2019. Under budgetarbetet i november tas beslut för eventuell avgiftsförändring för 2020.

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 | -13 097 025       |
| Årets resultat      | <u>-1 782 973</u> |
|                     | -14 879 998       |

Styrelsen föreslår följande disposition:

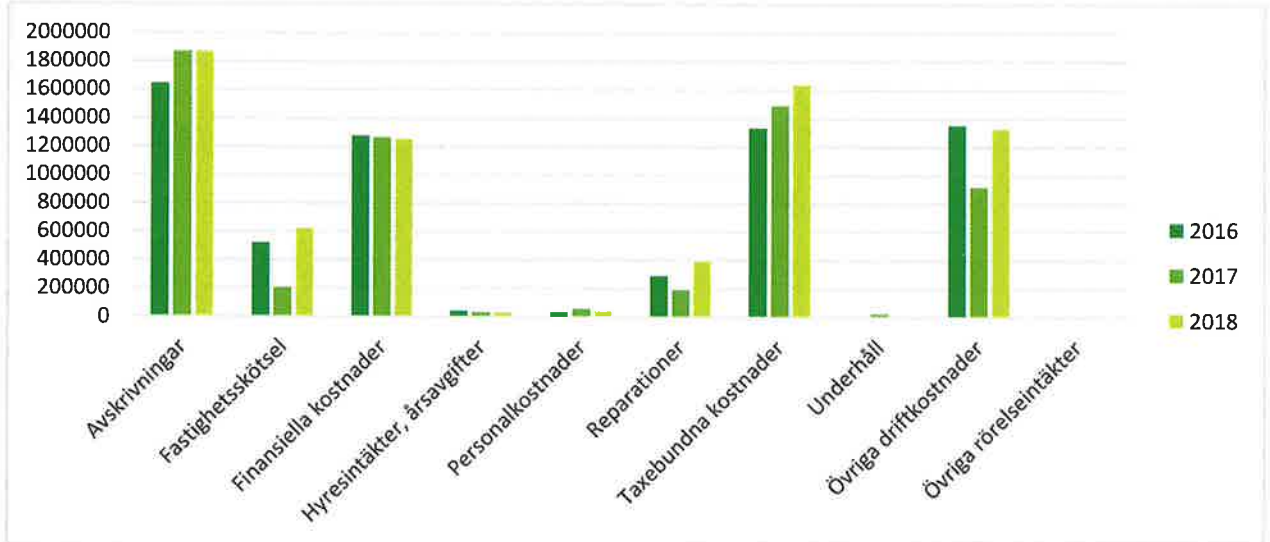
|                                                               |                    |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|
| Uttag ur yttre fond                                           | 0                  |
| Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +) | 279 681            |
| Balanserat resultat                                           | <u>-15 159 679</u> |
| Summa                                                         | -14 879 998        |

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

X

## 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 2019

Budgeten visar -1 782 tKr efter avsättning.

Föreningen planerade att den 1 jan 2019 lämna medlemsavgiften oförändrad.

### Ekonomisk plan för kommande åren

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 2019 att göra om minst två hyresrätter till bostadsrätter. Detta kommer sannolikt inbringa föreningen likvida medel.
- Föreningen har gjort en amortering på fastighetslån om ca 6 miljoner kronor. Detta medför att föreningen sänker den totala belåningsgraden samt belåningsgraden per kvadratmeter.
- Föreningen har en stabil kassa inför 2019 och med kommande försäljningar av minst två stycken lägenheter ges utrymme för ytterligare amortering och/ eller investering i förädling av fastigheten.

X

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 5 198 866                 | 5 270 430                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 3 545                     | 500                       |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>5 202 411</b>          | <b>5 270 930</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4   | -3 655 772                | -3 421 449                |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -88 880                   | -117 162                  |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6   | -144 783                  | -272 886                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 873 875                | -1 869 900                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-5 763 310</b>         | <b>-5 681 397</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-560 899</b>           | <b>-410 467</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 31 432                    | 20 771                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -1 253 506                | -1 265 699                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-1 222 074</b>         | <b>-1 244 928</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-1 782 973</b>         | <b>-1 655 395</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-1 782 973</b>         | <b>-1 655 395</b>         |
| <b>Skatter</b>                                    |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-1 782 973</b>         | <b>-1 655 394</b>         |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-12-31  | 2017-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 7   | 103 215 513 | 104 965 225 |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 8   | 12 806      | 17 594      |
| Pågående nyanläggningar                      |     | 89 213      | -           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 103 317 532 | 104 982 819 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 103 317 532 | 104 982 819 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 26 295      | 2 941       |
| Övriga fordringar                            | 9   | 1 954 558   | 2 147 831   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 142 465     | 128 589     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 2 123 318   | 2 279 361   |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 10  |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 10 946 021  | 8 414 644   |
| Summa kassa och bank                         |     | 10 946 021  | 8 414 644   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 13 069 339  | 10 694 005  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 116 386 871 | 115 676 824 |

✓

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2018-12-31  | 2017-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |             |             |
| <b>Eget kapital</b>                          | 11  |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 85 374 929  | 82 824 929  |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 162 798   | 1 883 117   |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 87 537 727  | 84 708 046  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -13 097 025 | -11 161 951 |
| Årets resultat                               |     | -1 782 973  | -1 655 394  |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -14 879 998 | -12 817 345 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 72 657 729  | 71 890 701  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12  | 42 525 997  | 42 694 092  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 42 525 997  | 42 694 092  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |             |             |
| Kortfristig del av långfr skuld              |     | 168 086     | 155 272     |
| Leverantörsskulder                           |     | 333 203     | 253 930     |
| Skatteskulder                                |     | 10 148      | -           |
| Övriga skulder                               |     | 1 920       | 1 560       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 689 788     | 681 269     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 1 203 145   | 1 092 031   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 116 386 871 | 115 676 824 |

X

## 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)

| Anläggningstillgångar  | % per år | (% föreg år) |
|------------------------|----------|--------------|
| 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.

X

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2018             | 2017             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 3 737 180        | 3 694 109        |
| Hyror                                  | 1 440 019        | 1 546 739        |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 16 149           | 23 274           |
| Övriga hyresintäkter                   | 5 518            | 6 308            |
|                                        | <b>5 198 866</b> | <b>5 270 430</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|              | 2018         | 2017       |
|--------------|--------------|------------|
| Övrigt       | 3 545        | 500        |
| <b>Summa</b> | <b>3 545</b> | <b>500</b> |

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2018             | 2017             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 111 610          | 82 159           |
| Städning                                         | 171 030          | 158 938          |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 88 807           | 37 892           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 129 661          | 91 104           |
| Snöröjning                                       | 122 119          | 100 898          |
| Reparationer                                     | 271 822          | 190 644          |
| El                                               | 172 646          | 139 374          |
| Uppvärmning                                      | 1 098 380        | 1 078 788        |
| Vatten                                           | 186 013          | 186 123          |
| Sophämtning                                      | 180 481          | 140 781          |
| Försäkringspremie                                | 85 542           | 81 612           |
| Tomträttsavgäld                                  | 425 100          | 425 100          |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 151 081          | 148 595          |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 8 910            | 8 910            |
| Övriga fastighetskostnader                       | 6 485            | 12 323           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 177 877          | 243 013          |
| Kundförluster                                    | -                | 44 070           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 168 890          | 164 517          |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 3 088            | -                |
| Panter och överlåtelser                          | 14 788           | 22 398           |
| Juridiska åtgärder                               | 67 193           | 22 580           |
| Övriga externa tjänster                          | 14 249           | 14 339           |
|                                                  | <b>3 655 772</b> | <b>3 394 158</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Tvättstuga                                       | -                | 14 846           |
| El                                               | -                | 5 713            |
| Tak                                              | -                | 2 044            |
| Fönster                                          | -                | 4 688            |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>3 655 772</b> | <b>3 421 449</b> |

✓

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                 | 2018          | 2017           |
|-----------------|---------------|----------------|
| Porto / Telefon | 10 305        | 9 021          |
| Konsultarvode   | 37 500        | 75 000         |
| Revisionarvode  | 41 075        | 33 141         |
| <b>Summa</b>    | <b>88 880</b> | <b>117 162</b> |

## Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

|                   | 2018           | 2017           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode    | 111 760        | 212 288        |
| Sociala kostnader | 33 023         | 60 598         |
|                   | <b>144 783</b> | <b>272 886</b> |

Föreningen har ingen anställd.

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

|                                         | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| Vid årets början                        |                    |                    |
| -Byggnad                                | 103 321 113        | 103 321 113        |
| -Fönsterrenovering                      | 9 121 280          | 9 001 905          |
|                                         | <b>112 442 393</b> | <b>112 323 018</b> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -7 357 793         | -5 492 681         |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -1 869 087         | -1 865 112         |
|                                         | <b>-9 226 880</b>  | <b>-7 357 793</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>103 215 513</b> | <b>104 965 225</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Byggnader                               | 54 891 000         | 54 891 000         |
| Mark                                    | 43 000 000         | 43 000 000         |
|                                         | <b>97 891 000</b>  | <b>97 891 000</b>  |
| Bostäder                                | 97 000 000         | 97 000 000         |
| Lokaler                                 | 891 000            | 891 000            |
|                                         | <b>97 891 000</b>  | <b>97 891 000</b>  |

✓

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                         | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |               |               |
| -Vid årets början                       | 47 910        | 47 910        |
|                                         | 47 910        | 47 910        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |               |               |
| -Vid årets början                       | -30 316       | -25 528       |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -4 788        | -4 788        |
|                                         | -35 104       | -30 316       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>12 806</b> | <b>17 594</b> |

### Not 9 Övriga fordringar

|                                  | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 1 773 214        | 1 974 149        |
|                                  | <b>1 773 214</b> | <b>1 974 149</b> |

### Not 10 Kassa och bank

|              | 2018-12-31        | 2017-12-31       |
|--------------|-------------------|------------------|
| SBAB         | 10 946 021        | 8 414 644        |
| <b>Summa</b> | <b>10 946 021</b> | <b>8 414 644</b> |

## Not 11 Eget kapital

|                                                     | Bundet eget kapital |                              |                                | Fritt eget kapital/Ansamlad förlust |                   |                   |
|-----------------------------------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                     | Insatser            | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat              | Årets<br>resultat | Summa             |
| Belopp vid<br>årets ingång                          | 65 278 813          | 17 546 116                   | 1 883 117                      | -11 161 951                         | -1 655 394        | 71 890 702        |
| <i>Resultatdisposition<br/>enl föreningsstämma:</i> |                     |                              |                                |                                     |                   |                   |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll           |                     |                              | 279 681                        | -279 681                            |                   |                   |
| Balanseras i ny<br>räkning                          |                     |                              |                                | -1 655 393                          | 1 655 394         |                   |
| Upplåtelse av ny<br>bostadsrätt                     | 681 414             | 1 868 586                    |                                |                                     |                   | 2 550 000         |
| Årets resultat                                      |                     |                              |                                |                                     | -1 782 973        | -1 782 973        |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b>                  | <b>65 960 227</b>   | <b>19 414 702</b>            | <b>2 162 798</b>               | <b>-13 097 025</b>                  | <b>-1 782 973</b> |                   |
| <b>Totalt bundet eget kapital</b>                   |                     |                              | <b>87 537 727</b>              | <b>Totalt fritt eget kapital</b>    |                   | <b>72 657 729</b> |
|                                                     |                     |                              |                                | <b>-14 879 998</b>                  |                   |                   |

## Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare                           | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2018-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2017-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| SBAB                                 |                                | 0,81% | 6 014 903                 | 80 558                   | 6 095 461                 |
| SBAB                                 | 2019-12-13                     | 4,98% | 22 000 000                |                          | 22 000 000                |
| SBAB                                 |                                | 0,79% | 14 679 180                | 74 723                   | 14 753 903                |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                                |       | -168 086                  |                          | -155 272                  |
|                                      |                                |       | <b>42 525 997</b>         |                          | <b>42 694 092</b>         |

## Övriga noter

### Not 13 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 57 000 000        | 57 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>57 000 000</b> | <b>57 000 000</b> |

### Not 14 Eventualförpliktelser

|                                    | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | Inga       | Inga       |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> | -          | -          |

✓

## Underskrifter

Stockholm 2019-04-30



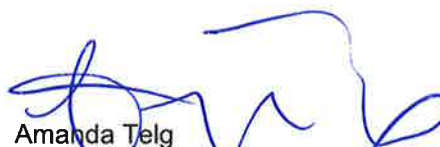
Mohsen Ziaeenia



Julia Szklarek



Alexander Holles

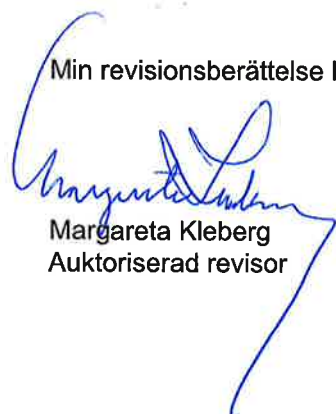


Amanda Telg



Liisa Wettergård

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-04



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 2018.

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 2018 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 "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 misstag.

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.

#### 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 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 2018 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 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 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 den 4 maj 2019



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor