



# Årsredovisning 2019

## Brf Trollkarlen 2

Räkenskapsåret  
2019-01-01 - 2019-12-31

**Innehållsförteckning:**

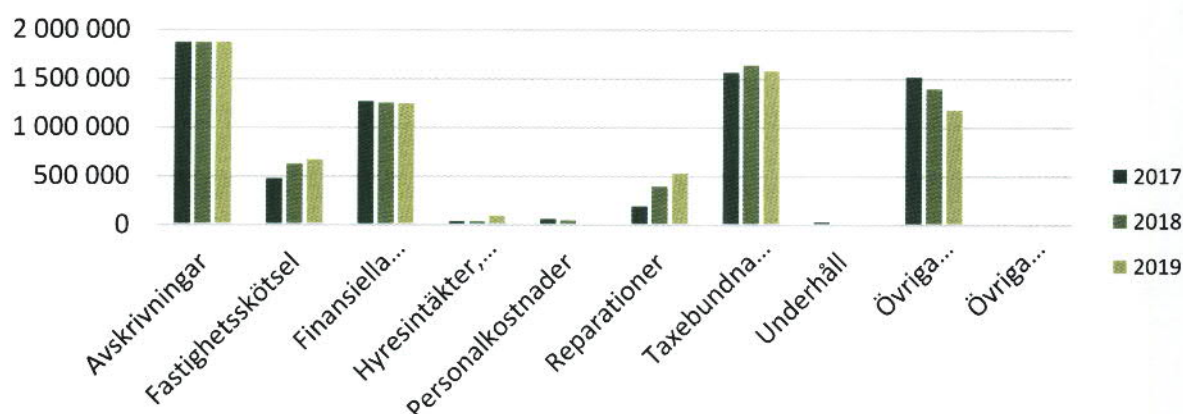
**Sida**

Sammanfattning	2
Förvaltningsberättelse	3–9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11–12
Noter	13
Noter till resultaträkning	14–15
Noter till balansräkning	15–16
Övriga noter	17
Underskrifter	18

## Sammanfattning

Genomförda åtgärder under 2019	Planerade åtgärder under 2020
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Två hyresrätter har gjorts om till bostadsrätter.</li> <li>• Styrelsen har erhållit bygglov och offerter för ombyggnation av lokal på Tombolavägen 16.</li> <li>• Tagit in offerter för underhållsarbeten enligt underhållsplan har tagits in.</li> <li>• Radonmätning har påbörjats.</li> <li>• OVK-besiktning har utförts.</li> <li>• Omförhandling av föreningens lån har påbörjats.</li> <li>• Föreningen har amorterat 6msek extra.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omfördelning och ränteförhandling av föreningens lån ska slutföras.</li> <li>• Radonmätning ska slutföras.</li> <li>• Ommålning av miljöstugor.</li> <li>• Trapphusbelysning byts ut till LED-armaturer med rörelsesensor.</li> <li>• Uppfräschning/utbyte av tvättmaskiner, torktumlare och torkrum påbörjas.</li> <li>• Se över sophantering för bättre miljö, trivsel och ekonomi.</li> </ul>

### Utgifter per typ

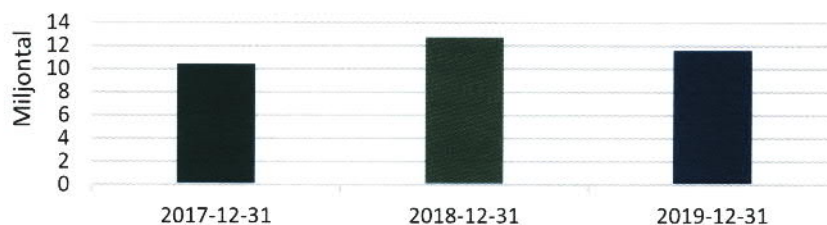


### Årsavgiften

Avgiften lämnas oförändrad under 2020. Under budgetarbetet i november 2020 tas beslut för eventuell avgiftsförändring för 2021.

### Bankkonton

Föreningen har två bankkonton; ett för sparande och ett för löpande utgifter. I slutet av 2019 fanns totalt 11,6 miljoner kronor på dessa konton. Detta är c:a 1 miljon mindre än i slutet av 2018.



### Resultat och ställning

	2019	2018	2017	2016
<b>Nettoomsättning (tkr)</b>	5 140	5 199	5 270	5 184
<b>Resultat efter fin. poster (tkr)</b>	-1 776	-1 783	-1 665	-1 653
<b>Soliditet (%)</b>	66,8%	62,4%	62,2%	60,9%

6

# 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 2019-05-22. På stämman deltog 27 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



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

## Lägenheter, lokaler och parkeringsplatser

Sammanlagt finns 98 medlemslägenheter. Föreningen upplåter 40 bostäder och lokaler/förråd med hyresrätt. Nedanstående tabell specificerar innehavet:

Bostadsrätter	98 st	5053 m <sup>2</sup>
Hyresrätter	16 st	821 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>

På föreningens fastighet finns 23 parkeringsplatser. Samtliga hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Ingen gästparkering finns.

X

## 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 2019:

- Alexander Holles
- Julia Szklarek
- Mohsen Ziaeenia
- Cathrine Coulianos
- Linuz Mortensen
- Abbas Lahcen (suppleant)
- Freja Wester (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 2019:	126st
Antal medlemmar som tillkommit under året:	15 st
Antal medlemmar som lämnat föreningen under året:	11 st
Antal medlemmar vid slutet av 2019:	130 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.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 31 augusti 2009.

h

## Förvaltning

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

### Tjänst

Ekonomisk förvaltningen

Teknisk förvaltning (fastighetsskötsel)

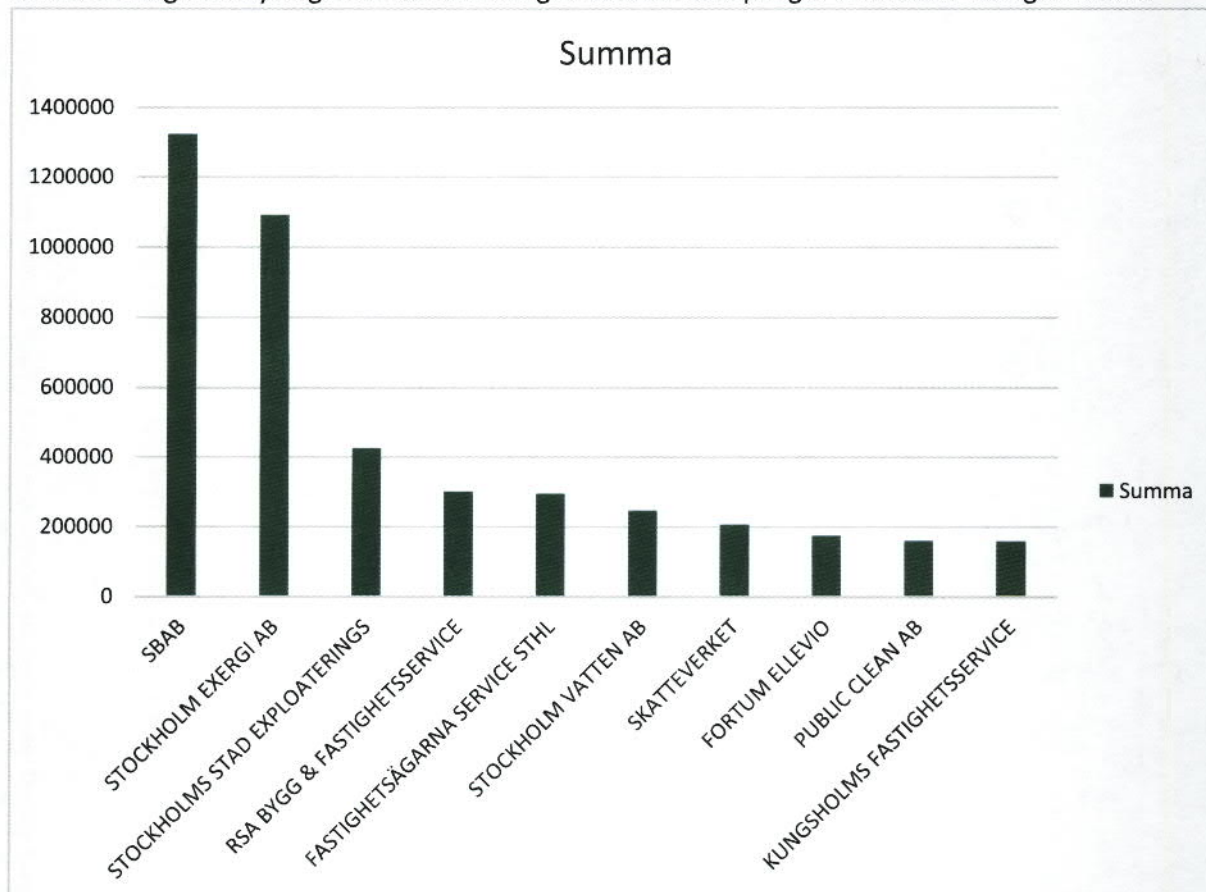
### Leverantör

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 2019 framgår nedan:



### Noteringar:

- SBAB: Banken där föreningen har sina banklån. Extra amortering på 6msek som gjorts under 2019 visas inte i grafen.
- Stockholm Exergi AB: Levererar fjärrvärmens som värmer upp fastigheterna.
- Stockholm Stad: Fakturerar tomträttsavgälden ("hyran" för fastighetens mark).
- RSA Bygg & Fastighetservice: Sköter om fastigheternas reparationer och underhåll.
- Fastighetsägarna Service: Tar hand om föreningens ekonomi.
- Public Clean AB: Städning av trappuppgångar, källargångar och övriga allmänna utrymmen.
- Kungsholms Fastighetservice: Underhåll vintertid.

## Genomförda åtgärder tidigare år

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

2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Radonmätning har påbörjats.</li><li>• OVK-besiktning har utförts.</li></ul>
2017	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nya galler för källarfönster.</li></ul>
2016	<ul style="list-style-type: none"><li>• Outhyrd lokal på Tombolavägen 6 byggdes om till bostadsrätt.</li></ul>
2015	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ny bredbandsleverantör (Ownit).</li><li>• Underhåll av lekplats (i enlighet med EU-bestämmelse).</li><li>• Byte av redovisningsregelverk (från K2 till K3).</li></ul>
2014	<ul style="list-style-type: none"><li>• Installation av filter för rengöring av värme- och varmvatten.</li><li>• Upprustning av källargolv på Tombolavägen 12.</li><li>• Frikoppling från brf. Tivolit 2 gällande styrning för allmänbelysning mm.</li></ul>
2013	<ul style="list-style-type: none"><li>• OVK-besiktning.</li><li>• Fönsterbyte som påbörjades 2012.</li></ul>
2012	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fönsterbyte.</li><li>• Ny undercentral.</li><li>• Justering av gräsytor vid Tombolavägen.</li><li>• Dusch och toalett byggdes i källarrum på Tombolavägen 6.</li></ul>

## Genomförda åtgärder 2019

De största åtgärder som har genomförts under verksamhetsåret är:

- Två hyresrätter har gjorts om till bostadsrätter.
- Styrelsen har erhållit bygglov och offerter för ombyggnation av lokal på Tombolavägen 16.
- Tagit in offerter för underhållsarbeten enligt underhållsplan.
- Radonmätning har påbörjats.
- OVK-besiktning har utförts.
- Omförhandling av föreningens lån har påbörjats.
- Föreningen har amorterat 6msek extra

## 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
2020–2023	Utbyte av all utrustning i tvättstugorna	500–800 tkr
2020	Trappbelysning (byte till LED-lampor och rörelsedetektorer).	190–240 tkr
Inom några år	Partiell omfogning tegelfasad (Kontroll utförs löpande)	1000–2000 tkr
Inom några år	Stamspolning.	100–170 tkr

## Ekonomi

### Resultat och ställning (flerårsöversikt)

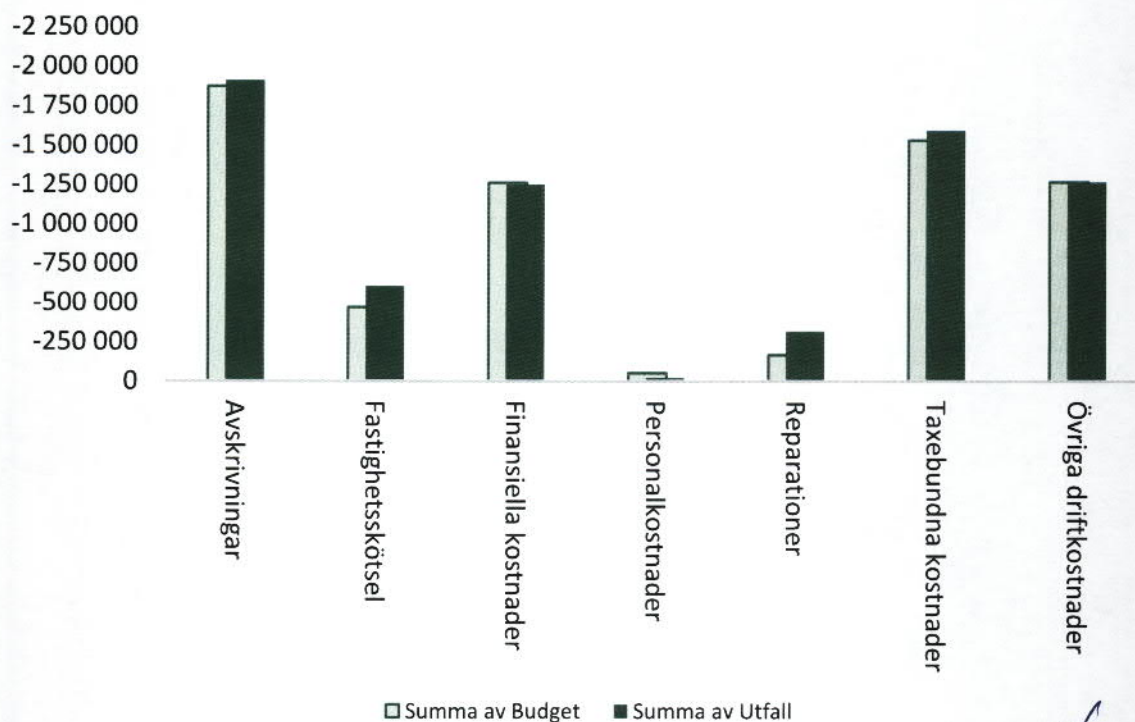
	2019	2018	2017	2016
<b>Nettoomsättning (tkr)</b>	5 140	5 199	5 270	5 184
<b>Resultat efter fin. poster (tkr)</b>	-1 776	-1 783	-1 665	-1 653
<b>Soliditet (%)</b>	66,8%	62,4%	62,2%	60,9%

Resultatet efter finansiella poster är -1 776 tkr och budgeterat resultat var -1 653 tkr.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	65 960 227	19 414 702	2 162 798	-13 097 025	-1 782 973	72 657 729
<b>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</b>						
Reservering till fond för yttre underhåll			387 555	-387 555		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-1 782 973	1 782 973	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 369 642	3 740 358				5 110 000
<b>Årets resultat</b>					-1 776 377	-1 776 377
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>67 329 869</b>	<b>23 155 060</b>	<b>2 550 353</b>	<b>-15 267 553</b>	<b>-1 776 377</b>	<b>75 991 352</b>

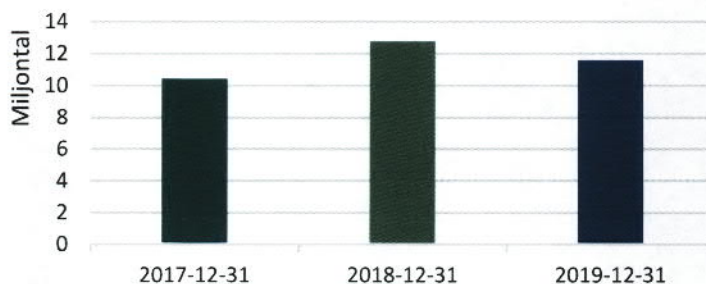
Här visas utfallet kontra budget för föreningens utgifter år 2019:



✗

## Bankkonton

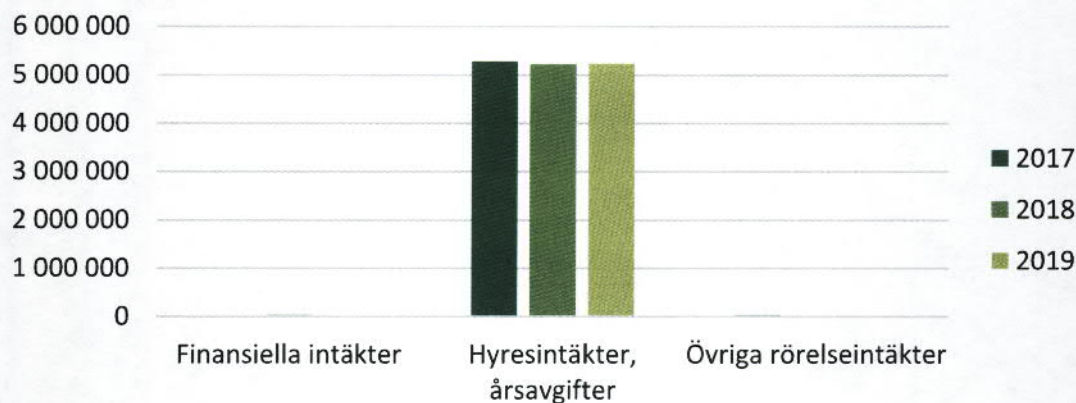
Föreningen har två bankkonton; ett för sparande och ett för löpande utgifter. I slutet av 2019 fanns totalt 11,6 miljoner kronor på dessa konton. Detta är ca 1 miljon mindre än i slutet av 2018.



## Avgifter och hyror

Avgiften lämnas oförändrad 2020. Under budgetarbetet i november tas beslut för eventuell avgiftsförändring för 2021.

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	-15 267 553
Årets resultat	<u>-1 776 377</u>
	-17 043 930

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond	0
Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +)	387 555
Balanserat resultat	<u>-17 431 485</u>
Summa	-17 043 930

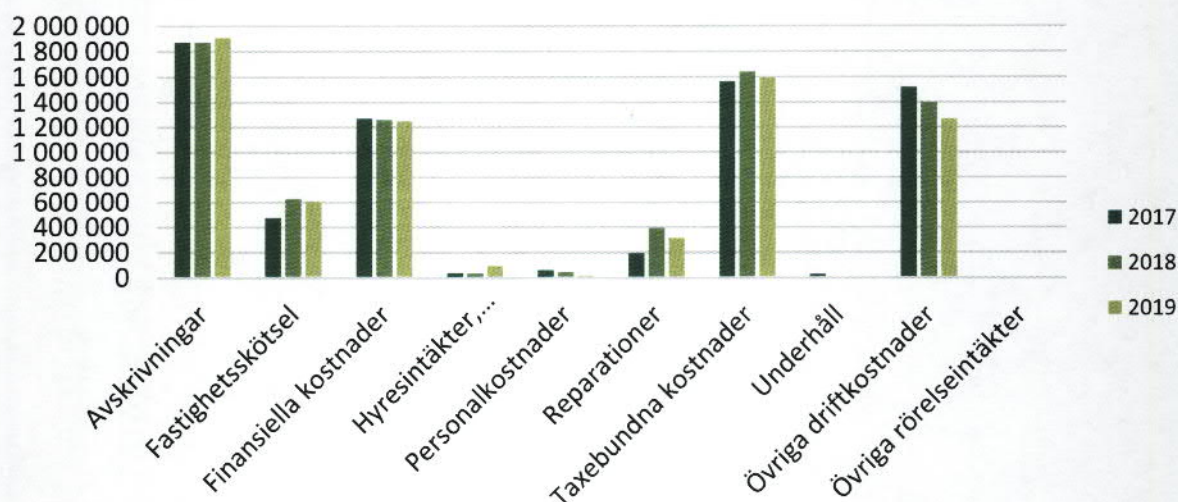
Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

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 2020

Budgeten visar -1 289 tKr efter avsättning.

Föreningen planerade att den 1 jan 2020 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, har löpt ut i december 2019 och omförhandlas i början av 2020. Detta kommer med stor sannolikhet sänka föreningens räntekostnader med ett antal hundra tusen kronor per år.
- 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 2020 och ytterligare investeringar i förädling av fastigheten är fullt genomförbara med nuvarande medel.

10

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	5 140	5 199	5270	5184
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 776	-1 783	-1665	-1653
Soliditet (%)	66,8	62,4	62,2	60,9

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	65 960 227	19 414 702	2 162 798	-13 097 025	-1 782 973	72 657 729
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			387 555	-387 555		
Balanseras i ny räkning				-1 782 973	1 782 973	
	1 369 642	3 740 358				5 110 000
Årets resultat					-1 776 377	-1 776 377
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>67 329 869</b>	<b>23 155 060</b>	<b>2 550 353</b>	<b>-15 267 553</b>	<b>-1 776 377</b>	<b>75 991 352</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-15 267 553
Årets resultat	-1 776 377
<b>Totalt</b>	<b>-17 043 930</b>
Avsättning till yttre fond	387 555
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-17 431 485
<b>Summa</b>	<b>-17 043 930</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. /

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 140 265	5 198 866
Övriga rörelseintäkter	3	6 348	3 545
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 146 613</b>	<b>5 202 411</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 617 920	-3 655 772
Övriga externa kostnader	5	-91 782	-88 880
Personalkostnader och arvoden	6	-82 650	-144 783
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 908 245	-1 873 875
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 700 597</b>	<b>-5 763 310</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-553 984</b>	<b>-560 899</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 302	31 432
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 247 695	-1 253 506
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 222 393</b>	<b>-1 222 074</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 776 377</b>	<b>-1 782 973</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 776 377</b>	<b>-1 782 973</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 776 377</b>	<b>-1 782 973</b>

X

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	101 655 791	103 215 513
Inventarier, maskiner och installationer	8	8 018	12 806
Pågående nyanläggningar		89 213	89 213
Summa materiella anläggningstillgångar		101 753 022	103 317 532
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		101 753 022	103 317 532
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		10 134	26 295
Övriga fordringar	9	1 889 960	1 954 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		192 282	142 465
Summa kortfristiga fordringar		2 092 376	2 123 318
<b>Kassa och bank</b>	10		
Kassa och bank		9 849 709	10 946 021
Summa kassa och bank		9 849 709	10 946 021
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		11 942 085	13 069 339
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		113 695 107	116 386 871

✓

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		90 484 929	85 374 929
Fond för yttre underhåll		2 550 353	2 162 798
Summa bundet eget kapital		93 035 282	87 537 727
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-15 267 553	-13 097 025
Årets resultat		-1 776 377	-1 782 973
Summa fritt eget kapital		-17 043 930	-14 879 998
<b>Summa eget kapital</b>		<b>75 991 352</b>	<b>72 657 729</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	36 510 731	42 525 997
Summa långfristiga skulder		36 510 731	42 525 997
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld		87 559	168 086
Leverantörsskulder		607 821	333 203
Skatteskulder		1 595	10 148
Övriga skulder		3 000	1 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		493 049	689 788
Summa kortfristiga skulder		1 193 024	1 203 145
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 695 107</b>	<b>116 386 871</b>

X

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1.

#### 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 parentes)

<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%)
Renovering av lgh	10,0%	-
Inventarier	10,0%	(10,0%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

X

**Noter till resultaträkning**  
**Not 2 Nettoomsättning**

	2019	2018
Årsavgifter	3 784 908	3 737 180
Hyror	1 343 209	1 440 019
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 271	16 149
Övriga hyresintäkter	-123	5 518
	<u>5 140 265</u>	<u>5 198 866</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019	2018
Övrigt	6 348	3 545
<b>Summa</b>	<u>6 348</u>	<u>3 545</u>

**Not 4 Drift- och fastighetskostnader**

	2019	2018
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	121 123	111 610
Städning	174 669	171 030
Tillsyn, besiktning, kontroller	148 690	88 807
Trädgårdsskötsel	73 656	129 661
Snöröjning	85 631	122 119
Reparationer	314 693	271 822
El	185 048	172 646
Uppvärmning	1 091 627	1 098 380
Vatten	161 084	186 013
Sophämtning	153 979	180 481
Försäkringspremie	87 655	85 542
Tomträttsavgäld	425 100	425 100
Fastighetsavgift bostäder	156 978	151 081
Fastighetsskatt lokaler	11 850	8 910
Övriga fastighetskostnader	789	6 485
Kabel-tv/Bredband/IT	180 467	177 877
Förvaltningsarvode ekonomi	173 259	168 890
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 063	3 088
Panter och överlåtelser	15 578	14 788
Juridiska åtgärder	35 050	67 193
Övriga externa tjänster	14 931	14 249
	<u>3 617 920</u>	<u>3 655 772</u>
<b>Underhåll</b>		
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>3 617 920</u>	<u>3 655 772</u>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	11 554	10 305
Konsultarvode	37 869	37 500
Revisionarvode	42 359	41 075
<b>Summa</b>	<b>91 782</b>	<b>88 880</b>

## Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	65 240	111 760
Sociala kostnader	17 410	33 023
	<b>82 650</b>	<b>144 783</b>

Föreningen har ingen anställd.

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	103 321 113	103 321 113
-Fönsterrenovering	9 465 015	9 121 280
	<b>112 786 128</b>	<b>112 442 393</b>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 226 880	-7 357 793
-Årets avskrivning enligt plan	-1 903 457	-1 869 087
	<b>-11 130 337</b>	<b>-9 226 880</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>101 655 791</b>	<b>103 215 513</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	63 185 000	54 891 000
Mark	66 000 000	43 000 000
	<b>129 185 000</b>	<b>97 891 000</b>
Bostäder	128 000 000	97 000 000
Lokaler	1 185 000	891 000
	<b>129 185 000</b>	<b>97 891 000</b>



### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	47 910	47 910
	<u>47 910</u>	<u>47 910</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-35 104	-30 316
-Årets avskrivning enligt plan	-4 788	-4 788
	<u>-39 892</u>	<u>-35 104</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 018</b>	<b>12 806</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 726 006	1 773 214
	<u>1 726 006</u>	<u>1 773 214</u>

### Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	9 849 709	10 946 021
<b>Summa</b>	<b>9 849 709</b>	<b>10 946 021</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
SBAB			-	6 014 903	6 014 903
SBAB		4,98%	22 000 000		22 000 000
SBAB		0,92%	14 598 290	80 890	14 679 180
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-87 559</u>		<u>-168 086</u>
			<b>36 510 731</b>		<b>42 525 997</b>

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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>

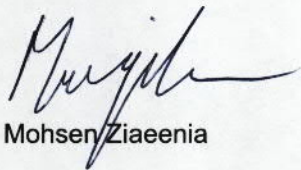
### Not 13 Eventualförpliktelser

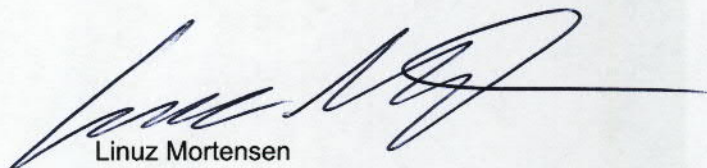
	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	-	-

λ

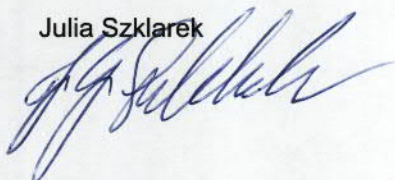
## Underskrifter

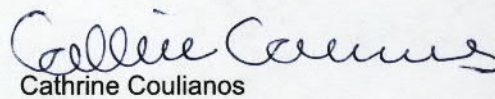
Stockholm 2020-04-22

  
Mohsen Ziaeenia

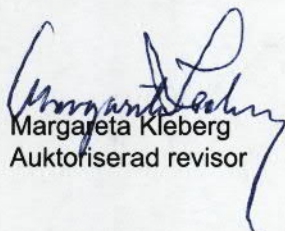
  
Linuz Mortensen

Julia Szklarek



  
Cathrine Coulianos

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-28

  
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 2019.

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 2019 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 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 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. Risken 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 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 2019 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 tryggsätt.

### 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:

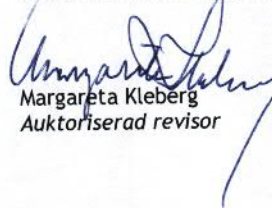
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 28 april 2020

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor