

# ÅRSREDOVISNING

för

**BRF TROLLSKOGEN MARIEHÄLL**

Org. nr. 769624-9452

**ÅR 2015**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2015-01-01 - 2015-12-31.**

## **Innehåll**

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### Verksamheten

---

#### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2012-06-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-03 hos Bolagsverket.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten: Hackebackeskogen 1 i Stockholms kommun  
Adress: Emils Gata 9,11,11A  
Tummelisas Gata 3,5,7,9  
Suddagummans Gata 10,12,14

Föreningen är medlem i Samfälligheten Agnes Cecilia Sopsug vilken hanterar sopsugsanläggningen.

#### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 27 april 2015

##### *Ordinarie:*

Christer Leuf	Ordförande
Erik Barkman	Ledamot
Madeleine Sköld	Ledamot

##### *Suppleanter:*

Ludmilla Brandt

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 27 april 2015

##### *Ordinarie:*

Christer Leuf	Ordförande
Erik Barkman	Ledamot
Madeleine Sköld	Ledamot
Edwin Luppert	Ledamot
Eliana Persson	Ledamot avgick våren 2016

##### *Suppleanter:*

Mehdi Akhondi  
Christian Johannesson  
Kajsabet Morin  
Lejla Vidimlic Jusupovic

#### Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

##### *Ordinarie:*

Parapet Finis AB	
Bo Eric Svensson	Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Linda Gustafsson	Sammanställande
Claes Morin	
Taran Eckermann	

**Brf Trollskogen Mariehäll**  
**769624-9452**

Ordinarie föreningsstämman hölls den 27 april 2015 i Solna Folkets Hus. Innan stämman bjöd föreningen på kaffe, the och smörgås.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

**Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Hackebackeskogen 1 i Stockholms kommun

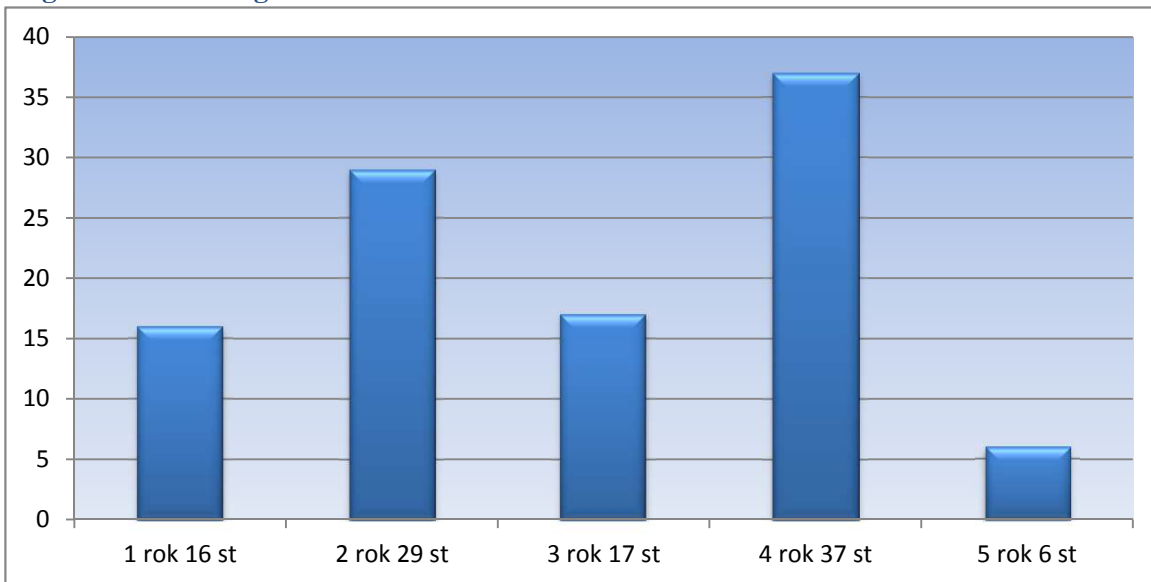
Nybyggnadsår och värdeår är 2014.

	2015	2014
Taxeringsvärde:	142 624 000	47 000 000
Varav byggnader:	98 400 000	0
Varav mark:	44 224 000	47 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg för medlemmarna.

På fastigheten finns 2 stycken bostadshus innehållande 105 lägenheter samtliga upplåtna med bostadsrätt. Dessutom finns det två lokaler. Den totala boarean uppgår till 7 664 kvm och lokalarean till 159 kvm. Föreningen disponerar 71 garageplatser.

**Lägenhetsfördelning**



**Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Järntorget Bostad AB (från 2015-10-01 har Järntorget Bostad AB en underleverantör, Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning.

**Brf Trollskogen Mariehäll**  
**769624-9452**

**Avtal med leverantörer**

Teknisk förvaltning	A.S Underhåll AB
Fastighetsskötsel	A.S Underhåll AB
Städning	A.S Underhåll AB
Snöröjning	Callenstad Personalservice AB
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV och bredband	Com Hem
El	Fortum/Ellevio
Värme	Norr Energi
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Circla Recycling
Fastighetsförsäkring	S&P Underwriting Agency AB
Tomträttsavgäld	Exploateringskontoret
Låssystem	Västberga lås
Varmvattenavläsning	Minol
Garage	Q-park
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

**Föreningens ekonomi**

Slutlig anskaffningskostnad överensstämmer med beräknad kostnad angiven i ekonomisk plan.

Årsavgiften har inte höjts under 2015 jämfört med 2014.

Årets resultat är högre än vad den ekonomiska planen anger.

Resultat för 2015 avser perioden från slutavräkning, dvs 2015-07-01-2015-12-31.

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

---

Under året har inga mer omfattande underhållsåtgärder genomförts.

**Medlemsinformation**

---

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 166. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

## Flerårsöversikt

---

Nyckeltal	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 173	0
Resultat efter fin. poster, tkr	221	50
Balansomslutning, tkr	368 918	485 816
Soliditet, %	76%	45%
Kassalikviditet, %	68%	113%
Snittränta, %	1,96%	0,00%

## Resultatdisposition

---

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	50 052
årets vinst	221 132
	<hr/>
	<b>271 184</b>
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	191 600
i ny räkning överföres	79 584
	<hr/>
	<b>271 184</b>

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter mm</b>			
Nettoomsättning	1	3 172 817	0
Övriga rörelseintäkter	2	209 276	50 052
<b>Summa rörelseintäkter mm</b>		<b>3 382 093</b>	<b>50 052</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 250 544	0
Övriga externa kostnader	4	-103 825	0
Personalkostnader		-78 852	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-846 781	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 280 001</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 102 092</b>	<b>50 052</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		362	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-881 322	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>221 132</b>	<b>50 052</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>221 132</b>	<b>50 052</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	367 358 219	340 435 997
		<b>367 358 219</b>	<b>340 435 997</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>367 358 219</b>	<b>340 435 997</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		0	52
Övriga fordringar		0	145 379 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	542 968	0
		<b>542 968</b>	<b>145 379 986</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	7	1 016 924	0
		<b>1 016 924</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 559 892</b>	<b>145 379 986</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>368 918 111</b>	<b>485 815 983</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		199 902 716	157 627 717
Upplåtelseavgifter		78 402 284	59 847 283
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>278 305 000</b>	<b>217 475 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		50 052	0
Årets resultat		221 132	50 052
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>271 184</b>	<b>50 052</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>278 576 184</b>	<b>217 525 052</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	88 050 000	140 158 021
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>88 050 000</b>	<b>140 158 021</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 300 000	0
Leverantörsskulder		137 290	0
Skatteskulder		55 856	0
Övriga kortfristiga skulder	10	125 827	127 997 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	672 954	135 284
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 291 927</b>	<b>128 132 910</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>368 918 111</b>	<b>485 815 983</b>

### **Ställda säkerheter**

#### **För egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckningar		90 000 000	80 000 000
------------------------	--	------------	------------

#### **Ansvarsförbindelser**

	Inga	Inga
--	------	------



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	0,67%	-

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:  
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:  
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

---

Not 1	Årsavgifter och hyror	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	2 787 034	0
	Hysesintäkter lokaler	109 633	0
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	276 150	0
		<b>3 172 817</b>	<b>0</b>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Fastighetsskatt	5 417	0
	Förbrukningsavgifter	202 690	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	1 113	0
	Övriga intäkter	56	50 052
		<b>209 276</b>	<b>50 052</b>

**Brf Trollskogen Mariehäll**  
**769624-9452**

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	109 751	0
	Städ	39 624	0
	Hisservice	8 453	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	28 037	0
	Förbrukningsmaterial	15 054	0
		<b>200 919</b>	<b>0</b>
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	1 801	0
	Reparation installationer	14 260	0
		<b>16 061</b>	<b>0</b>
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	129 950	0
	Uppvärmning	186 219	0
	Vatten	45 623	0
		<b>361 792</b>	<b>0</b>
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	63 807	0
	Tomträttsavgäld	489 450	0
	Samfällighetsförening	52 645	0
	Tv/Bredband	9 630	0
		<b>615 532</b>	<b>0</b>
	<i>Fastighetsskatt</i>		
	Fastighetsskatt	56 240	0
		<b>56 240</b>	<b>0</b>
	<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>1 250 544</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Revisionsarvode	15 000	0
	Arvode ekonomisk förvaltning	65 000	0
	Övriga externa tjänster	4 878	0
	Övriga omkostnader	18 947	0
		<b>103 825</b>	<b>0</b>

**Brf Trollskogen Mariehäll**  
**769624-9452**

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	340 435 997	0
	Årets anskaffningsvärde	27 769 003	340 435 997
	Omföring till markvärde	-114 170 812	
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>254 034 188</b>	<b>340 435 997</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
	Årets avskrivningar	-846 781	0
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-846 781</b>	<b>0</b>
	<b>Mark</b>		
	Omföring markvärde	114 170 812	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>114 170 812</b>	<b>0</b>
	<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>367 358 219</b>	<b>340 435 997</b>
	Taxeringsvärden byggnader	98 400 000	0
	Taxeringsvärden mark	44 224 000	47 000 000
		<b>142 624 000</b>	<b>47 000 000</b>
<b>Not 6</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Sopsug	28 708	0
	Tomträttsavgäld	244 725	0
	Upplupen vattenintäkt	129 657	0
	Upplupen parkeringsintäkt	139 878	0
		<b>542 968</b>	<b>0</b>

**Brf Trollskogen Mariehäll**  
**769624-9452**

<b>Not 7</b>	<b>Likvida medel</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Den löpande verksamheten</b>		
	Resultat efter finansiella poster	221 132	50 052
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	846 781	0
	<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 067 913</b>	<b>50 052</b>
	<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
	Förändring av kortfristiga fordringar	144 837 018	-145 379 986
	Förändring av kortfristiga skulder	-127 140 983	128 132 910
	<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>18 763 948</b>	<b>-17 197 024</b>
	<b>Investeringsverksamheten</b>		
	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27 769 003	-340 435 997
	<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-27 769 003</b>	<b>-340 435 997</b>
	<b>Finansieringsverksamheten</b>		
	Amorteringar	-650 000	0
	Ny upptagning av lån	90 000 000	0
	Insatser	42 274 999	157 627 717
	Upplåtelseavgifter	18 555 001	59 847 283
	Förändring byggnadskreditiv	-140 158 021	140 158 021
	<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>10 021 979</b>	<b>357 633 021</b>
	<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 016 924</b>	<b>0</b>
	<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 016 924</b>	<b>0</b>

**Not 8 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets förändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Medlemsinsatser	157 627 717	42 274 999	199 902 716
Upplåtelseavgifter	59 847 283	18 555 001	78 402 284
Balanserat resultat	0	50 052	50 052
Resultat föregående år	50 052	-50 052	0
Årets resultat	0	221 132	221 132

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Byggnadskreditiv			0	140 158 021
Swedbank	1,19%	2018-05-29	10 000 000	0
Swedbank	1,63%	2020-05-29	10 000 000	0
Swedbank	2,16%	2023-05-29	10 000 000	0
Swedbank	2,39%	2025-05-29	50 000 000	0
Swedbank	0,66%	3 månader	9 350 000	0
Nästa års amortering			-1 300 000	0
			<b>88 050 000</b>	<b>140 158 021</b>

**Brf Trollskogen Mariehäll**  
**769624-9452**

<b>Not 10 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Avräkningskonto förvaltare	0	127 328 467
Mervärdesskatt	51 027	0
Övriga kortfristiga skulder	0	669 159
Depositioner	74 800	0
	<b>125 827</b>	<b>127 997 626</b>

<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Förskott avgifter & hyror	464 540	135 284
Räntekostnader	19 790	0
Styrelsearvode	60 000	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	18 852	0
Revisionsarvode	15 000	0
Fjärrvärme	59 747	0
El	20 025	0
Vatten	15 000	0
	<b>672 954</b>	<b>135 284</b>

Stockholm den 2016

Christer Leuf  
Ordförande

Erik Barkman  
Ledamot

Madeleine Sköld  
Ledamot

Edwin Luppert  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Bo Eric Svensson  
Auktoriserad revisor