

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

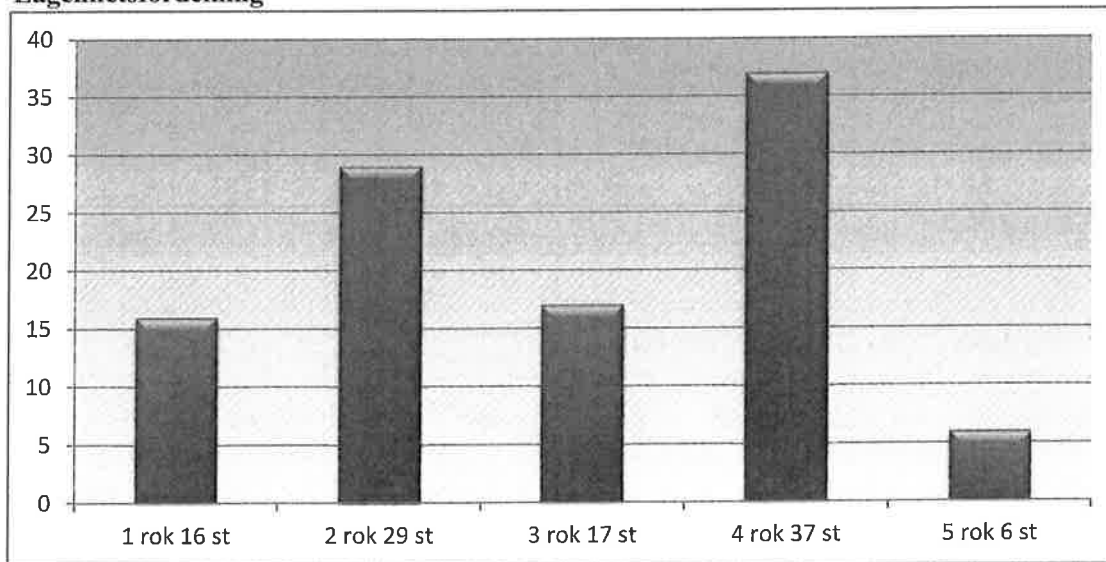
Nybyggnadsår och värdeår är 2014.

	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
Fastighetskötsel	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/>
	271 184
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	191 600
i ny räkning överföres	79 584
	<hr/>
	271 184

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
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	3 172 817	0
Övriga rörelseintäkter	2	209 276	50 052
Summa rörelseintäkter mm		3 382 093	50 052
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 250 544	0
Övriga externa kostnader	4	-103 825	0
Personalkostnader		-78 852	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-846 781	0
Summa rörelsekostnader		-2 280 001	0
Rörelseresultat		1 102 092	50 052
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		362	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-881 322	0
Resultat efter finansiella poster		221 132	50 052
Årets resultat		221 132	50 052

9

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

9

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		199 902 716	157 627 717
Upplåtelseavgifter		78 402 284	59 847 283
Summa bundet eget kapital		278 305 000	217 475 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		50 052	0
Årets resultat		221 132	50 052
Summa fritt eget kapital		271 184	50 052
Summa eget kapital		278 576 184	217 525 052
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	88 050 000	140 158 021
Summa långfristiga skulder		88 050 000	140 158 021
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		2 291 927	128 132 910
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		368 918 111	485 815 983

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
		3 172 817	0
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Fastighetsskatt	5 417	0
	Förbrukningsavgifter	202 690	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	1 113	0
	Övriga intäkter	56	50 052
		209 276	50 052

Brf Trollskogen Mariehäll
769624-9452

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

Brf Trollskogen Mariehäll
769624-9452

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

Brf Trollskogen Mariehäll
769624-9452

Not 7	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	221 132	50 052
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	846 781	0
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 067 913	50 052
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	144 837 018	-145 379 986
	Förändring av kortfristiga skulder	-127 140 983	128 132 910
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 763 948	-17 197 024
	Investeringsverksamheten		
	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27 769 003	-340 435 997
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 769 003	-340 435 997
	Finansieringsverksamheten		
	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
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 021 979	357 633 021
	Årets kassaflöde	1 016 924	0
	Likvida medel vid årets slut	1 016 924	0

Not 8 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
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

			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
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
			88 050 000	140 158 021

Brf Trollskogen Mariehäll
769624-9452


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


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
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
	672 954	135 284

Stockholm den 2016


Christer Leuf
Ordförande


Erik Barkman
Ledamot


Madeleine Sköld
Ledamot


Edvin Luppert
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/6 2016


Bo Eric Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Trollskogen Mariehäll

Org.nr 769624-9452

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Trollskogen Mariehäll för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Trollskogen Mariehäll för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

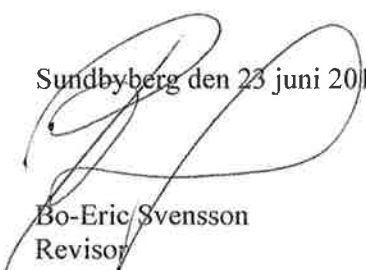
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundbyberg den 23 juni 2016



Bo-Eric Svensson
Revisor

