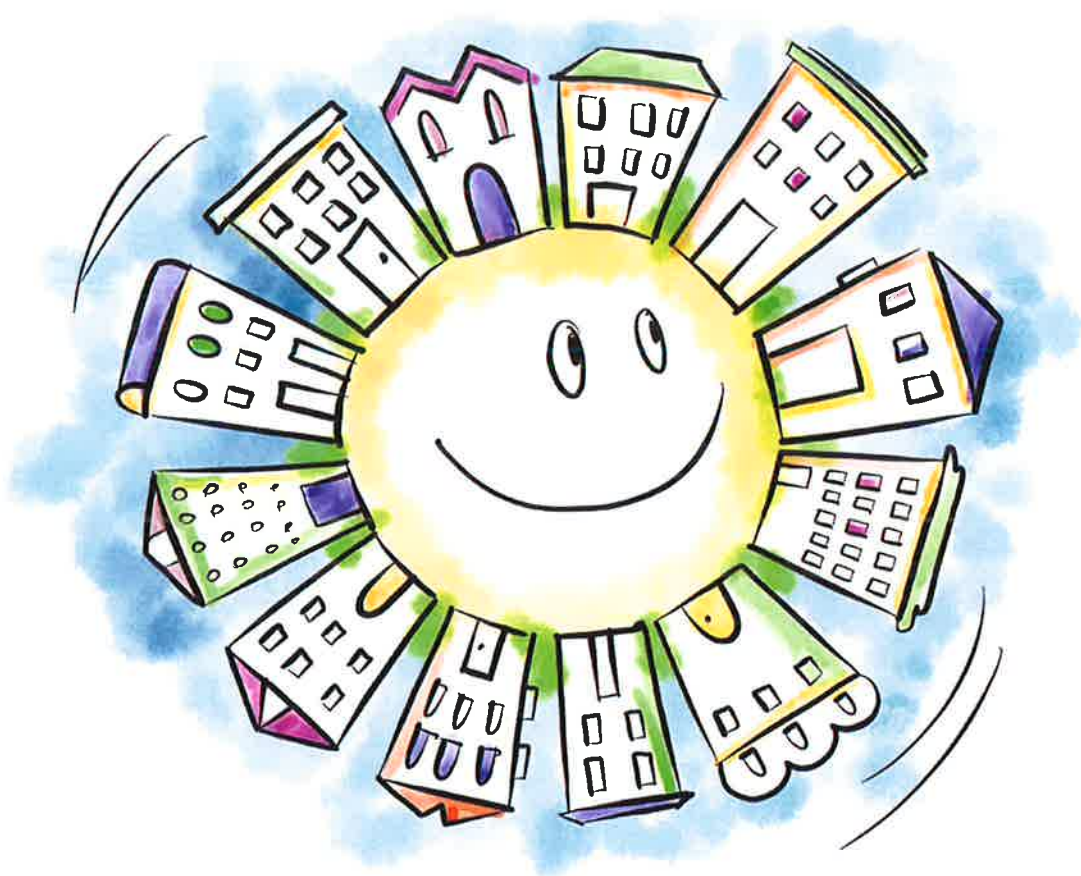


ÅRSREDOVISNING 2017

BRF Trollskogen Mariehäll



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	1
Medlemsinformation	1
Flerårsöversikt	2
Resultatdisposition	2
Ekonomi	3
Resultaträkning	3
Balansräkning - Tillgångar	4
Balansräkning - Eget kapital och skulder	5
Noter	6
Revisionsberättelse	12

Styrelsen för BRF Trollskogen Mariehäll får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen

Nils Boman	Ordförande
Janet Stråhle	Vice Ordförande
Lucien Melki	Ordinarie ledamot
Kajsabet Morin	Suppleant
Pernilla Hjalmarsson	Suppleant
Patrice Nilsson	Suppleant

Revisor

Bo-Eric Svensson

Valberedning

Nina Genneback
Therese Ingelson

Styrelsens arbete

Arbetet togs över med en helt ny styrelse för 2017 med undantag av Kajsabet Morin. Större delen av styrelsens arbete har handlat om att ta över information, processer och rutiner samt access till diverse system från tidigare ordförande och styrelse.

Med en viss problematik kring samarbetsvilja från tidigare ordförande har styrelsen sakta kunnat överta och dokumentera en stor del av avtalen samt säkerställt att föreningens egendom är föreningen tillhanda.

På årsstämman 2017-06-05 bordlades frågan om ansvarsfrihet och årsredovisning då den ej var slutförd av styrelsen. .

Under 2017 lades väldigt mycket tid på att slutföra årsredovisningen och kalla till en extrastämma. Under året låg fokus på att ta hand om ärenden av akut karaktär och slutföra beslutade åtgärder. Styrelsen bytte leverantör av miljörummet från Circla till Stena Recycling och halverade därmed kostnaden samt ökade antalet hämtningar av material från miljörummet. Igångsättning av ny tv och bredbands leverantören Ownit.

Slutförde iordningställandet av föreningslokalen med regler och rutiner samt redan haft ett antal bokningar av medlemmar i BRF Trollskogen och även andra föreningar som hållit möte i lokalen.

Styrelsen har även arbetat på att säkerställa att föreningen driver in skulder och att leverantörer utför sitt ansvar enligt avtal samt beslutat om att ta in en trädgårdsmästare för att rusta upp innergårdens blomster och skötsel.

Styrelsen önskar ett större engagemang från medlemmar i föreningens projekt och deltagande i styrelsen.

Styrelsen har arbetat med att förbättra kommunikationen med medlemmarna genom hemsidan, nyhetsbrev samt vid viktigare information även informera genom brev till enskilda medlemmen.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	730	730	364	0
Hyror/kvm hyresrättsyta	471	1 707	724	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 315	11 489	11 658	18 288
Elkostnader/kvm totalyta	41	23	13	0
Värmekostnad/kvm totalyta	47	37	19	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	2	5	0
Kapitalkostnader/kvm totalyta	180	181	91	0
Soliditet (%)	76	76	76	61
Res. efter finans. poster (tkr)	-462	-130	221	0
Nettoomsättning (%)	7 039	6 453	3 382	0
	730	730	364	0

Byggnadens totalyta enligt taxeringsbeskedet är 9 678 kvm, varav 7 664 kvm utgör lägenhetsyta och 2 014 kvm utgör lokalyta.

Förändringar eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	199 902 716	78 402 284	383 200	-112 016	-130 374	278 445 810
Avsättning yttre uh-fond			191 600	-191 600		0
Disposition av föregående års resultat:				-130 374	130 374	0
Årets resultat:					-462 691	-462 691
Belopp vid årets utgång	199 902 716	78 402 284	574 800	-433 990	-462 691	277 983 119



Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Ansamlat resultat	-433 990
Årets resultat	-462 691
	-896 681
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	191 600
I ny räkning överföres	-1 088 281
	-896 681

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



Resultaträkning	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 744 713	6 453 050
Övriga rörelseintäkter	3	295 144	486
Summa rörelseintäkter		7 039 858	6 453 536
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 312 658	-2 756 318
Övriga externa kostnader	5	-536 363	-242 761
Arvoden och personalkostnader	6	-216 710	-137 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 693 561	-1 693 561
Summa rörelsekostnader		-5 759 292	-4 830 631
Rörelseresultat		1 280 566	1 622 905
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 743 344	-1 753 286
Summa finansiella poster		-1 743 257	-1 753 279
Resultat efter finansiella poster		-462 691	-130 374
Årets resultat		-462 691	-130 374

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	363 971 097	365 664 658
Summa materiella anläggningstillgångar		363 971 097	365 664 658
Summa anläggningstillgångar		363 971 097	365 664 658
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		62 212	8 398
Övriga fordringar	9	673	7 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		597 169	0
Summa kortfristiga fordringar		660 054	15 535
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 607 304	1 823 875
Summa kassa och bank		1 607 304	1 823 875
Summa omsättningstillgångar		2 267 358	1 839 410
SUMMA TILLGÅNGAR		366 238 455	367 504 068

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		278 305 000	278 305 000
Fond för yttre underhåll		574 800	383 200
Summa bundet eget kapital		278 879 800	278 688 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-433 990	-112 016
Årets resultat		-462 691	-130 374
Summa fritt eget kapital		-896 681	-242 390
Summa eget kapital		277 983 119	278 445 810
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	85 450 000	86 750 000
Övriga skulder		0	74 800
Summa långfristiga skulder		85 450 000	86 824 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 300 000	1 300 000
Leverantörsskulder		445 216	154 473
Skatteskulder		208 875	127 040
Övriga skulder		45 165	125 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	806 080	601 240
Summa kortfristiga skulder		2 805 336	2 308 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		366 238 455	367 504 068

Noter

NOT 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för periodiska underhåll lämnas resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Byggnader	150 år	150 år	150 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

NOT 2

Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	5 593 441	5 595 081
Hyror lokaler momspliktiga	315 824	271 352
Hyror garage moms	632 554	419 149
Varmvattenintäkter	159 632	138 886
Överlåtelse/pantsättning	43 232	28 568
Öresutjämnig	30	15
	6 744 713	6 453 050

NOT 3

Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Fastighetskatt	35 381	0
Övriga intäkter	259 763	486
	295 144	486

NOT 4

Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	201 713	107 838
Fastighetsskötsel beställning	47 685	1 937
Snöröjning/sandning	276 749	210 730
Städning entreprenad	142 846	109 068
Serviceavtal	59 397	48 706
Förbrukningsmateriel	101 086	32 972
	829 476	511 250
Reparationer		
Fastighet förbättringar	30 377	6 218
Sophantering/återvinning	0	1 804
Entré/trapphus	17 056	17 564
Lås	64 542	18 094
Installationer	6 253	0
Ventilation	298 091	22 443
Elinstallationer	-122 740	851
Hiss	10 616	10 778
Garage/parkering	89 322	20 187
	393 517	97 939

Taxebundna kostnader

El	396 692	220 884
Värme	457 989	360 199
Vatten	149 800	-15 000
Sophämtning/renhållning	175 466	55 862
	1 179 947	621 945

Övriga driftkostnader

Försäkring	53 263	78 866
Tomträttsavgäld	732 217	1 223 625
Samfällighetsavgift	15 302	132 173
Kabel-TV	15 095	19 721
Kostnader från föregående år	-44 236	0
	771 641	1 454 385

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

138 075	70 800
138 075	70 800

3 312 658	2 756 318
------------------	------------------

NOT 5**Övriga externa kostnader**

	2017	2016
Kreditupplysning	299	751
Tele- och datakommunikation	0	394
Inkassering avgift/hyra	3 228	1 275
Revisionsarvode extern revisor	14 940	0
Föreningskostnader	35 842	11 284
Styrelseomkostnader	0	558
Fritids- och trivselkostnader	0	5 607
Förvaltningsarvode	89 755	130 000
Förvaltningsarvode övriga	149 038	35 614
Administration	45 183	11 110
Korttidsinventarier	0	43 701
Tidningar facklitteratur	0	189
Övriga driftskostnader	16 214	2 278
Bredband/internet	181 862	0
	536 363	242 761

NOT 6 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelse och internrevisor	164 899	105 000
Sociala kostnader	51 811	32 991
	216 710	137 991

NOT 7 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnad	1 693 561	1 693 561
	1 693 561	1 693 561

NOT 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	368 205 000	368 205 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	368 205 000	368 205 000
Ingående avskrivningar	-2 540 342	-846 781
Årets avskrivningar	-1 693 561	-1 693 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 233 903	-2 540 342
Utgående redovisat värde	363 971 097	365 664 658
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	114 170 812	114 170 812
Taxeringsvärden byggnader	98 400 000	98 400 000
Taxeringsvärden mark	44 224 000	44 224 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	137 000 000	137 000 000
Taxeringsvärden mark	5 624 000	5 624 000
	142 624 000	142 624 000

NOT 9 Övriga fordringar inkl SBC klientmedel

	2017	2016
Skattekonto	673	-209
Klientmedel hos SBC	0	7 346
	673	7 137

NOT 10**Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank 1862	1,19	2018-05-29	10 000 000	10 000 000
Swedbank 1888	1,63	2020-05-29	10 000 000	10 000 000
Swedbank 1912	2,16	2023-05-29	10 000 000	10 000 000
Swedbank 1946	2,39	2025-05-29	50 000 000	50 000 000
Swedbank 1979	0,448	Rörligt	6 750 000	8 050 000
Varav kortfristig del			-1 300 000	-1 300 000
			85 450 000	86 750 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 86 750 tkr.

NOT 11**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	90 000 000	90 000 000
Summa ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	90 000 000	90 000 000

NOT 12**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

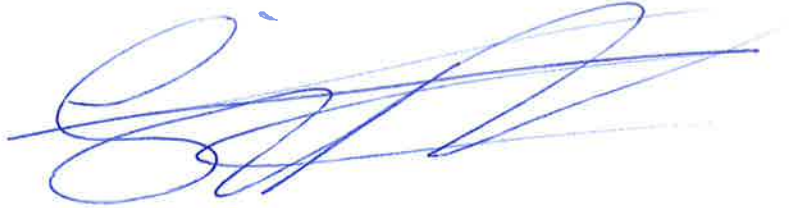
	2017	2016
Arvoden	165 000	165 000
Sociala avgifter	51 843	51 843
Ränta	16 880	22 939
Förutbetalda avgifter och hyror	572 357	361 458
	806 080	601 240



Stockholm 2018-



Nils Boman

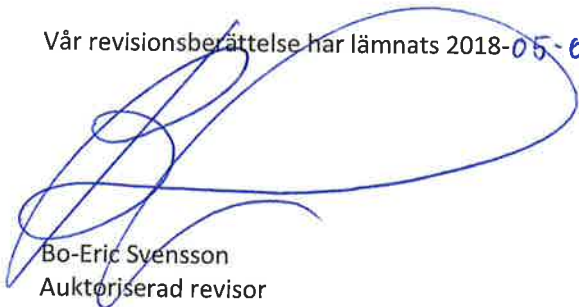


Lucien Melki



Janet Strähle

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-07



Bo-Eric Svensson
Auktoriserad revisor
Sund Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Trollskogen Mariehäll

Org.nr 769624-9452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollskogen Mariehäll för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2017-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Sundbyberg 2018-05-07



Bo Svensson
Revisor