

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2017



Brf Trollhöjden
Org nr 769603-5646

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Trollhöjden

Org.nr: 769603-5646

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Ruletten 25 i Sollentuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 2001. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 17 620 m². Taxeringsvärdet är 46 476 kkr, varav byggnadsvärdet är 35 725 kkr och markvärdet 10 751 kkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder*	43	3 587
Fördelning per fastighet		
- Ruletten 25	43	3 587
Lokaler (inkl. förråd)	9	20
Bilplatser under tak	21	-
Övriga bilplatser	27	-
Summa	100	3 607

Föreningen har inga kommersiella lokaler. Lokaler avser förråd.

*Lägenhetsfördelning

13 st 2 rum och kök
16 st 3 rum och kök
13 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Fastighetsadresser

Skeppargränd 1, 10, 12

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i en gemensamhetsanläggning (tillsammans med Brf Trollskogen) avseende grön- och körytor, gång- och cykelvägar, parkeringsdäck, markparkeringsplatser, komplementbyggnader innehållande soprum och cykelförråd, lekutrustning, belysning, fornlämningar, VA-ledningar, dagvattenledningar med fördröjningsmagasin samt eventuella andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- HSB Norra Stor-Stockholm - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ/ekonomisk förvaltning
- Ready Steady Clean - städning
- Sollentuna Energi - el- och fjärrvärmelieferanser
- Green Landscaping - trädgårdsskötsel
- Schneider - intern distribution av vatten, värme mm.
- Kone – skötsel av hissar

Härutöver har föreningen avtal med ytterligare några företag.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Ulf Lindbom	Ordförande
Niklas Josefsson	Sekreterare
Kerstin Hermansson	Ledamot
Magnus Tidblad-Johansson	Ledamot
Martin Svensson	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Susanna Salin
Hakan Karan

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ulf Lindbom, Niklas Josefsson, Kerstin Hermansson och Magnus Tidblad-Johansson två i förening.

Revisorer

Revisor har varit BoRevision AB vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Erika Leander	sammankallande
Anita Franzén	

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, kkr	2 872	3 594	2 957	2 966	2 949
Årets resultat, kkr	201	696	425	-35	-1 356
Fond för yttre underhåll, kkr	356	411	227	99	683
Soliditet, %	59	59	58	57	57
Belåning, kr/kvm	8 250	8 406	8 549	8 703	8 844
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	735	735	765	765	765
Utrymme för underhåll och återinvesteringar kr/kvm*	217	395	284	171	123

*Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll.

Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 480 000	411 440	1 905 018	695 803
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-54 973	750 776	-695 803
Årets resultat				201 089
Belopp vid årets slut	40 480 000	356 467	2 655 794	201 089

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2017-05-18 På stämman deltog 16 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 57 medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Fortsatt arbete tillsammans med Trollskogen med grönområdena. Planerat underhåll har genomförts av ventilationskanaler. Arbete med reduktionen av radonnivåerna fortsätter. Det finns ett fåtal lägenheter kvar att reducera radonvärdena för att nå kraven som ställs 2020.

Avgifter och hyror

Avgifterna för lägenheterna lämnades oförändrade 2017.

Överlåtelser

Av föreningens 43 bostadslägenheter har 2 st överlåtit under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 5 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Budget för 2018

Budgeten 2018 visar på ett negativt resultatutfall men avgiften kommer att vara oförändrad.

Framtida underhåll

Rengöring av fasader samt att övrig förvaltning fortgår.

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 655 794
Årets resultat	<u>201 089</u>
	2 856 883

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	2 856 883
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	71 000
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-266 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	2 661 883

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017	356 467
Årets förändring	<u>195 000</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	551 467

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

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	2 871 705	3 593 770
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 540 960	-1 637 643
Planerat underhåll	Not 4	-71 000	-143 973
Övriga externa kostnader		-15 192	-49 712
Personalkostnader	Not 5	-91 739	-94 146
Avskrivningar	Not 6	<u>-577 255</u>	<u>-577 255</u>
Summa fastighetskostnader		-2 296 145	-2 502 728
Rörelseresultat		575 559	1 091 042
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	838	668
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	-15 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	<u>-375 309</u>	<u>-380 907</u>
Summa finansiella poster		-374 471	-395 239
Årets resultat		201 089	695 803

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Not 10 59 457 245 60 034 500

Mark

11 611 350 11 611 350

71 068 595 71 645 850

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 11 385 000 385 000

Summa anläggningstillgångar

71 453 595 72 030 850

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 2 163

Avräkningskonto HSB

934 023 535 594

Övriga fordringar

Not 12 31 587 10 499

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 53 484 800 459

1 019 094 1 348 715

Kassa och bank

Not 14 1 484 739 736 091

Summa omsättningstillgångar

2 503 833 2 084 806

Summa tillgångar

73 957 429 74 115 656

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

40 480 000

40 480 000

Fond för yttre underhåll

356 467

411 440

40 836 467

40 891 440

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 655 794

1 905 018

Årets resultat

201 089

695 803

2 856 883

2 600 821

Summa eget kapital

43 693 350

43 492 261

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

29 034 348

29 617 580

29 034 348

29 617 580

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

559 690

536 148

Leverantörsskulder

131 527

50 038

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

0

20 341

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

538 514

399 288

1 229 731

1 005 815

Summa skulder

30 264 079

30 623 395

Summa eget kapital och skulder

73 957 429

74 115 656

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Avskr. plan</u>	<u>%</u>	<u>Slutår</u>
Byggnader	Linjär	0,88	2120

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 8 699 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 999 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 636 220	2 636 220
	Hysesintäkter lokaler	24 480	24 480
	Hysesintäkter garage och p-platser	168 991	175 314
	Förlikning JM	0	750 000
	Försäkringsersättningar	35 373	0
	Övriga intäkter	6 641	7 756
	Brutto	2 871 705	3 593 770
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	259 188	274 251
	Löpande underhåll	153 569	265 552
	El	53 566	59 667
	Uppvärmning	428 752	437 677
	Vatten	99 833	89 676
	Sophämtning	58 386	56 306
	Fastighetsförsäkring	41 073	41 073
	Städning	104 358	102 576
	Förvaltningskostnader	85 466	79 946
	Extern revision	16 825	16 600
	Fastighetsskatt	61 555	59 717
	Kabel-tv	37 550	36 748
	Övrig drift	140 840	117 855
		1 540 960	1 637 643
Not 4	Planerat underhåll		
	Målning cykel- och sophus	0	141 506
	Ventilationskontroll och rengöring	71 000	0
	Övrigt underhåll	0	2 467
		71 000	143 973
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	69 951	69 995
	Sociala avgifter	17 413	19 776
	Övriga personalkostnader	4 375	4 375
		91 739	94 146
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	577 255	577 255
		577 255	577 255
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	614	442
	Ränteintäkter skattekonto	0	130
	Övriga ränteintäkter	224	96
		838	668
Not 8	Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
	Realisationsresultat fonder och obligationer	0	-15 000
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	373 957	379 657
	Övriga räntekostnader	1 352	1 250
		375 309	380 907

Noter 2017-12-31 2016-12-31

Not 10 Byggnader och ombyggnader

Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	65 797 650	65 797 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>65 797 650</u>	<u>65 797 650</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 763 150	-5 185 895
Årets avskrivningar	<u>-577 255</u>	<u>-577 255</u>
Utgående avskrivningar	<u>-6 340 405</u>	<u>-5 763 150</u>
Bokfört värde byggnader	59 457 245	60 034 500
Ombyggnader		
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	59 457 245	60 034 500
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
Byggnad - lokaler	<u>725 000</u>	<u>725 000</u>
	35 725 000	35 725 000
Mark - bostäder	10 600 000	10 600 000
Mark - lokaler	<u>151 000</u>	<u>151 000</u>
	10 751 000	10 751 000
Taxvärde totalt	46 476 000	46 476 000

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav m.m.					
Fonder och obligationer	385 000	385 000			
	<u>385 000</u>	<u>385 000</u>			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	20 932	270			
Skattefordringar	8 208	10 229			
Övriga fordringar	2 447	0			
	<u>31 587</u>	<u>10 499</u>			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	43 948	41 073			
Kabel-TV	9 536	9 386			
Förlikning JM	0	750 000			
	<u>53 484</u>	<u>800 459</u>			
Not 14 Kassa och bank					
Handelsbanken	1 484 739	736 091			
	<u>1 484 739</u>	<u>736 091</u>			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	40 480 000	411 440	1 905 018	695 803	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-54 973	750 776	-695 803	
Årets resultat				201 089	
Belopp vid årets slut	<u>40 480 000</u>	<u>356 467</u>	<u>2 655 794</u>	<u>201 089</u>	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	67408	1,20%	2021-12-30	4 427 583	117 710
Stadshypotek	894499	1,06%	2018-10-30	5 076 619	53 440
Stadshypotek	894500	1,06%	2018-10-30	3 622 244	38 128
Stadshypotek	894502 rörlig 3 mån	1,03%	2018-02-02	9 054 032	144 480
Stadshypotek	894503	1,65%	2020-10-30	3 049 092	84 696
Stadshypotek	894505	1,65%	2020-10-30	4 364 468	121 236
				<u>29 594 038</u>	<u>559 690</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					29 034 348
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 795 588
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				36 979 000	36 979 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				<u>36 979 000</u>	<u>36 979 000</u>
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				559 690	536 148
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	10 499
Arbetsgivaravgifter				0	9 602
Övriga kortfristiga skulder				0	240
				<u>0</u>	<u>20 341</u>

Noter **2017-12-31** **2016-12-31**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	223 420	230 127
Upplupna räntekostnader	51 889	67 192
Upplupen el	6 763	3 607
Upplupen värme	63 271	60 622
Upplupen sophämtning	15 697	12 692
Upplupet vatten	34 903	0
Upplupna arvoden	44 935	0
Upplupen markskötsel	64 786	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>32 850</u>	<u>25 048</u>
	538 514	399 288

Sollentuna 2018-

Ulf Lindbom

Niklas Josefsson

Kerstin Hermansson

Martin Svensson

Hakan Karan
suppleant

Min revisionsberättelse har - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Erik Davidsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trollhöjden, org.nr. 769603-5646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollhöjden för år 2017.

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 2017 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.

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. 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 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 revisionssed 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.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trollhöjden för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 provar 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.

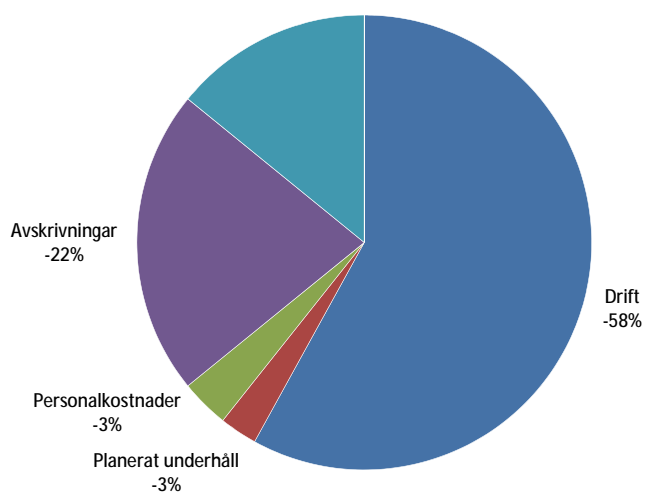
Sollentuna 2018

.....

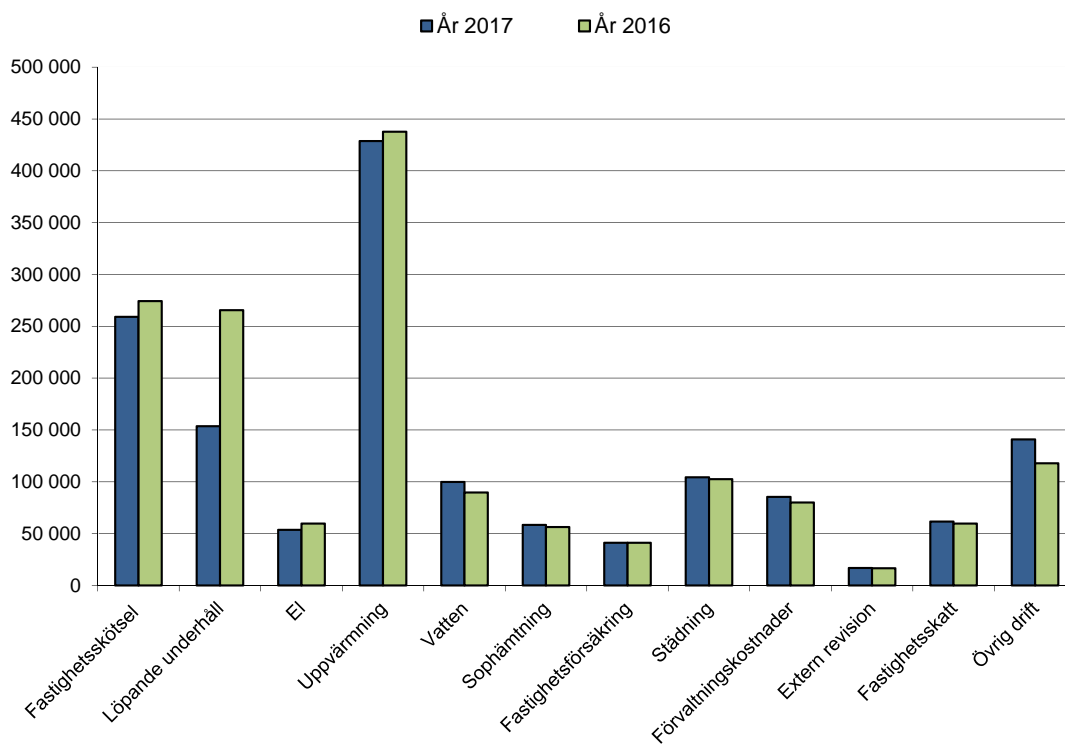
Erik Davidsson

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2017-01-01
2017-12-31

2016-01-01
2016-12-31

Not 3

Fastighetsskötsel

4011	Förbrukningsmaterial fastighetsskötsel	1 088	2 438
4016	Lås/nycklar	0	1 063
4017	Skyltar	3 044	0
4481	Fastighetsskötsel, avtal	132 276	128 380
4482	Fastighetsskötsel, mark	111 660	137 871
4486	Fastighetsskötsel, tilläggstjänster	525	4 500
4488	Städ, tilläggstjänster	10 595	0
S:a Fastighetsskötsel		259 188	274 251

Löpande underhåll

4111	Reparation av bostäder, VA/Sanitet	0	4 576
4112	Reparation av bostäder, värme	0	2 710
4113	Reparation av bostäder, ventilation	0	1 160
4134	Reparation av gem utrymmen, tvättutrustning	1 588	6 436
4139	Reparation av gem utrymmen, övrigt	2 625	0
4141	Reparation av installationer, VA/sanitet	0	18 285
4143	Reparation av installationer, ventilation	23 140	13 727
4144	Reparation av installationer, el	9 559	170 293
4147	Reparation av installationer, belysning	0	6 881
4148	Reparation av installationer, lås	7 183	3 299
4152	Reparation av huskropp utvändigt, fasader	5 220	6 210
4156	Reparation av huskropp utvändigt, entrédörrar	58 150	8 825
4163	Reparation av markytor, planteringar	4 470	0
4169	Reparation av markytor, övrigt	10 350	5 507
4170	Reparation, garage och p-platser	2 352	500
4181	Reparation, försäkringsskador	0	14 993
4186	Reparation, vattenskador	26 666	2 150
4190	Reparation, övrigt	2 266	0
S:a Reparationer		153 569	265 552

EI

4310	Elavgifter	53 566	59 667
S:a EI		53 566	59 667

Uppvärmning

4323	Fjärrvärme	428 752	437 677
S:a Uppvärmning		428 752	437 677

Vatten

4330	Vatten och avlopp	99 833	89 676
S:a Vatten		99 833	89 676

Sophämtning

4346	Återvinning	2 836	1 765
4347	Sophämtning	55 550	54 541
S:a Sophämtning		58 386	56 306

Fastighetsförsäkring

4410	Fastighetsförsäkringar	41 073	41 073
S:a Fastighetsförsäkring		41 073	41 073

Städning

4483	Städ, avtal	104 358	102 576
S:a Städning		104 358	102 576

Förvaltningskostnader

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 3		
5921 Kostnad för årsredovisning	1 552	1 696
6481 Administrativ förvaltning, avtal	74 260	71 624
6482 Administrativ förvaltning, tilläggstjänster	9 654	6 626
S:a Förvaltningskostnader	85 466	79 946

Extern revision

6421 Extern revision	16 825	16 600
S:a Extern revision	16 825	16 600

Fastighetsskatt

4470 Fastighetsskatt	61 555	59 717
S:a fastighetsskatt	61 555	59 717

Övrig drift

4043 Hissar och portar, avtal	48 339	50 305
4070 Vinterskötsel	12 216	20 055
4080 Sandupptagning	9 703	8 773
4442 Värme-/kylanläggning	8 806	8 630
4460 Kabel-TV	37 550	36 748
4487 Mark, tilläggstjänster	51 573	15 365
4490 Övrigt, fastighetsförvaltning	0	150
4491 Fastighetsjour	0	3 582
4499 Övriga avtal	2 130	1 301
5490 Övriga förbrukningsinventarier	0	2 295
7651 Stämma	2 383	2 314
7667 Föreningsverksamhet	5 691	5 086
S:a Övrig drift	178 390	154 603

Summa Drift

1 540 960 **1 637 643**

Planerat underhåll

4235 Underhåll av gem utrymmen, miljööanläggning	0	1 719
4270 Underhåll av garage och p-platser	0	748
4290 Underhåll övrigt	0	141 506
S:a Planerat underhåll	0	143 973
6060 Kreditupplysning	1 225	1 050

Till Revisorn i Brf Trollhöjden i Sollentuna

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Trollhöjden i Sollentuna för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2017. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsd i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en skattefria bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Sollentunaden / 2018

Brf Trollhöjden i Sollentuna

Ulf Lindblom