

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trollskogen

Org.nr 769621-5370

Räkenskapsår 2017-01-01 - 2017-12-31

A

N-GA

AB

ow

ST

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollskogen avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vejby 41:11 som består av två stycken huskroppar med totalt 26 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2011/2012.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden samt tillgodose gemensamma intressen och behov.

Under året har styrelsen haft 5 st protokollförda möten.

Föreningen har antagit nya stadgar under året.

Samtliga lägenheter har upplåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Efter antagande av budget för år 2018 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Styrelsens säte är i Ängelholm.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2013
Nettoomsättning (tkr)	1 359	1 350	1 337	1 307
Resultat efter finansiella poster (tkr)	91	-92	10	-36
Lån, kr/kvm	4 722	4 937	4 979	5 233
Soliditet (%)	87	86	86	86

Definitioner se not 1.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	71 260 000	268 080	-18 854	-92 245
Omföring av föregående års resultat	0	67 020	-159 265	92 245
Årets resultat	0	0	0	91 117
Belopp vid årets utgång	71 260 000	335 100	-178 119	91 117

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	-178 119
Årets resultat	91 117
	-87 002

disponeras så att

Avsättning till yttre fond	67 020
I ny räkning överföres	-154 022
	-87 002

▲

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Årsavgifter		1 217 976	1 217 976
Hysesintäkter		139 100	127 900
Övriga intäkter		1 569	4 501
Summa rörelseintäkter		1 358 645	1 350 377
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-694 727	-785 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1,3	-426 409	-426 409
Summa rörelsekostnader		-1 121 136	-1 212 337
Rörelseresultat		237 509	138 040
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 392	-230 330
Summa finansiella poster		-146 392	-230 285
Årets resultat		91 117	-92 245

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	82 010 652	82 437 061
		82 010 652	82 437 061
<hr/>			
Summa anläggningstillgångar		82 010 652	82 437 061
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar månadsavgifter		6 286	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 858	9 208
		18 144	9 208
<hr/>			
<i>Kassa och bank</i>	4	252 559	286 470
Summa omsättningstillgångar		270 703	295 678
<hr/>			
SUMMA TILLGÅNGAR		82 281 355	82 732 739

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 260 000	71 260 000
Fond för yttre reparationer		335 100	268 080
		71 595 100	71 528 080
<i>Ansamlad resultat / Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-178 119	-18 854
Årets resultat		91 117	-92 245
		-87 002	-111 099
Summa eget kapital		71 508 098	71 416 981
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	10 450 000	10 962 056
Summa långfristiga skulder		10 450 000	10 962 056
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	100 000	67 984
Leverantörsskulder		36 333	82 344
Skatteskuld		13 040	12 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		173 884	190 674
Summa kortfristiga skulder		323 257	353 702
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 82 281 355	 82 732 739



N-GA A KES civ ST

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisningar i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 133 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Lån, kr/kvm

Föreningens skulder till kreditinstitut i förhållande till bostadsarean (garageytor ej medräknade).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen. Uppskjuten skatt har beräknats till 22.0 %.

Not 2. Externa kostnader

	2017	2016
Kabel-TV	43 369	0
El	27 865	27 472
Värme	208 098	209 275
Vatten	42 022	41 287
Renhållning	34 995	35 503
Försäkring	28 705	25 377
Fastighetsskötsel	95 000	96 704
Styrelse- och övriga arvoden	47 000	51 000
Sociala avgifter	11 153	11 807
Ekonomisk förvaltning	40 000	40 000
Revisionsarvoden	6 875	6 250
Underhåll fastighet	82 059	28 458
Droppbleck	0	200 000
Fastighetsskatt	6 690	6 350
Övriga fastighetskostnader	20 896	6 445
	694 727	785 928

Not 3. Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 899 942	83 899 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 899 942	83 899 942
Ingående avskrivningar	-1 462 881	-1 036 472
Årets avskrivningar	-426 409	-426 409
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 889 290	-1 462 881
Utgående redovisat värde	82 010 652	82 437 061
Utgående redovisat värde Byggnad	54 965 327	55 391 736
Utgående redovisat värde Mark	27 045 325	27 045 325
	82 010 652	82 437 061

Not 4. Kassa och bank / Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	250 000	250 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 5. Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	400 000	271 936
	400 000	271 936
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	10 050 000	10 690 120
	10 050 000	10 690 120

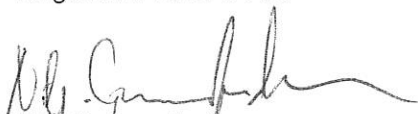
Not 6. Skulder som avser flera poster

	2017-12-31	2016-12-31
Föreningens banklån om 10.550.000 (11.030.040) redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 450 000	10 962 056
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut	100 000	67 984
	10 550 000	11 030 040

Not 7. Ställda säkerheter


	2017-12-31	2016-12-31
<i>För skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
Summa ställda säkerheter	14 500 000	14 500 000

Ängelholm 2018-04-03


Nils-Gunnar Andersson


Per Andersson


Håkan Skarp


Susann Toft


Cecilia Wejdrup

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-*04-25*
Ernst & Young AB


Nils-Åke Månsson
Godkänd revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trollskogen, org.nr 769621-5370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trollskogen för år 2017.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Trollskogen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

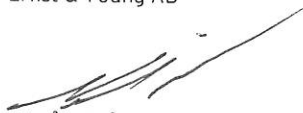
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg 2018-04-25

Ernst & Young AB



Nils-Åke Månsson
Godkänd revisor