allabrf.se

Årsredovisning
2015

BRF TROLLGLANSEN 1 I SOLLENTUNA
769613-3185

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket
Föreningen registrerades 2005-10-31.

Äkta förening
Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Trollglansen 1 på adressen Jasmina Tatar, Vänortsstråket 53C i Sollentuna. Föreningen har 58 lägenheter om totalt 4 616 kvm och 29 lokaler om 609 kvm.

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Kassan/treasury.

Styrelsens sammansättning

Jasmina Tatar	Styrelseordförande
Ben Olofsson,	Styrelseledamot
Veronica Cerbucci	Styrelseledamot
Ali Raim	Styrelseledamot

Valberedning
Rima Bekil, Marcus Porström och Riad Lassoued.

Firmateckning
Firman tecknas av 2 i Styrelsen.

Revisorer

Anders Persson	Revisor	Svensk Fastighetsrevision AB

Sammanträden och styrelsemöten
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåretet haft 12 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Utförda historiska underhåll

2012	Renovering av fasader och balkonger

Planerade underhåll

Våren 2016	Bytte av tvättmaskiner
2016/2017	Målning av barnvagnsrum mm

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokal vård	ProStäd i Sigtuna AB
Trädgård	MK Trädgård
Vinterskötsel	PrimaTak och Mark i Stockholm AB
TV	Com Hem AB

Övrig verksamhetsinformation
Vid årsskiftet i december 2015 var 46 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 12 lägenheter upplåtna med hyresrätt. 1 hyresrätt var uppsagd.
Förening innehar 46 parkeringsplatser.
Ordinarie föreningsstämma genomfördes 25 maj i Tintomararummet, Sollentuna Bibliotekshus. På stämman deltog 13 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi
Bostadsrättsföreningen har även det här året fortsatt god ekonomi med positivt resultat. För år 2016 har styrelsen beslutat att avgifterna för bostadsrätter ska förbli oförändrade. Hyrorna för våra hyresgäster förändras i enlighet med resultatet av förhandling med hyresgästföreningen.
Under året har vi omförhandlat lånevillkor för våra lån. Efter 8 år har bindningstid tagit slut för våra 2 största lån.
Under 2015 amorterade vi 200 tkr enligt amorteringsplan samt ytterligare 400 tkr på våra lån.

De största kostnadsposter var :

Kostnad, tkr	2015	2014
Fjärrvärme	640	597
Räntekostnader	580	908
Avskrivningar	232	231
Vatten och avlopp	179	191
Personalkostnader	129	158
Fastighetsel	91	97
Städning	74	83
Fastighetsförsäkringar	70	67
Ek.förvaltning	67	67
Kabel Tv	44	43

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 638	3 635	3 659	3 506
Årsresultat	1 005	565	374	358
Soliditet, %	64	62	61	60
Yttre fond	1 400	1 200	1 000	800
Taxeringsvärde	48 084	48 084	48 084	48 538
Bostadsyta, kvm	4 616	4 616	4 616	4 616
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	563	563	563	547
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 658	4 799	5 015	5 199
Genomsnittlig skuldränta, %	2,65	4,00	4,24	4,56
Belåningsgrad, %	35,86	36,82	38,36	39,81

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital
Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	41
Årets resultat	1 005
Totalt	**1 046**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
reservering fond för yttre underhåll	200
Balanseras i ny räkning	846
	1 046

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		3 637	3 630
Rörelseintäkter		1	5
Summa rörelseintäkter		***3 638***	***3 635***
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-1 570	-1 656
Övriga externa kostnader	6	-122	-139
Personalkostnader	7	-129	-158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232	-231
Summa rörelsekostnader		***-2 054***	***-2 184***
Rörelseresultat		**1 584**	**1 451**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-580	-908
Summa finansiella poster		***-578***	***-886***
Resultat efter finansiella poster		**1 005**	**565**
Årets resultat		**1 005**	**565**

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	59 892	60 124
Pågående projekt		41	0
Summa materiella anläggningstillgångar		***59 933***	***60 124***
Summa anläggningstillgångar		***59 933***	***60 124***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		109	142
Övriga fordringar		1	-0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	99	101
Summa kortfristiga fordringar		***208***	***242***
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 376	962
Summa kassa och bank		***1 376***	***962***
Summa omsättningstillgångar		***1 584***	***1 204***
Summa tillgångar		**61 517**	**61 329**

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 839	36 839
Fond för yttre underhåll		1 400	1 200
Summa bundet eget kapital		***38 239***	***38 039***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		41	-323
Årets resultat		1 005	565
Summa fritt eget kapital		***1 046***	***241***
Summa eget kapital		***39 285***	***38 280***
Avsättningar			
Avsättningar		4	4
Summa avsättningar		***4***	***4***
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	21 200	21 950
Summa långfristiga skulder		***21 200***	***21 950***
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		300	200
Leverantörsskulder		12	144
Skatteskulder		189	187
Övriga kortfristiga skulder		-0	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	527	556
Summa kortfristiga skulder		***1 027***	***1 094***
Summa eget kapital och skulder		**61 517**	**61 329**
Ställda säkerheter	14	27 000	27 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen för Brf Trollglansen 1 i Sollentuna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda
Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt
Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hyresintäkter, bostäder	882	876
Hyresintäkter, lokaler	320	318
Hyresintäkter, p-platser	273	272
Årsavgifter, bostäder	2 084	2 084
Övriga intäkter	79	84
Summa	***3 638***	***3 635***

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	17	7
Snöskottning	20	14
Städning och fastighetsskötsel	193	147
Trädgårdsarbete	85	61
Övrigt	12	7
Summa	***326***	***237***

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	38	228
Summa	***38***	***228***

Not 4, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	91	97
Sophämtning	88	102
Uppvärmning	640	597
Vatten	179	191
Summa	***998***	***987***

Not 5, Övriga driftskostnader	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	70	67
Fastighetsskatt	95	94
Kabel-TV	44	43
Summa	***208***	***204***

Not 6, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	4	0
Juridiska kostnader	6	1
Kameral förvaltning	67	67
Revisionsarvoden	12	12
Övriga förvaltningskostnader	34	59
Summa	***122***	***139***

Not 7, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	24	29
Styrelsearvoden	106	128
Summa	***129***	***158***

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	578	907
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	***580***	***908***

Not 9, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	60 894	60 894
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 894	60 894
Ingående ackumulerad avskrivning	-770	-539
Årets avskrivning	-232	-231
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 002	-770
Utgående restvärde enligt plan	**59 892**	**60 124**
I utgående restvärde ingår mark med	*14 615*	*14 615*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 464	31 464
Taxeringsvärde mark	16 620	16 620
Summa	***48 084***	***48 084***

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel	0	6
Förvaltning	19	18
Kabel-TV	11	11
Städning	7	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62	66
Summa	***99***	***101***

Not 11, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	35 791	-	-	35 791
Upplåtelseavgifter	1 048	-	-	1 048
Fond, yttre underhåll	1 200	-	200	1 400
Balanserat resultat	-323	565	-200	41
Årets resultat	565	-565	1 005	1 005
Eget kapital	***38 280***	***0***	***1 005***	***39 285***

Not 12, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Nordea	2017-08-16	0,7 %	6 828	6 913
Nordea	2017-08-16	0,7 %	6 828	6 913
Nordea	2016-10-05	0,41 %	5 500	5 500
Nordea	2016-03-16	0,51 %	2 345	2 825
Summa			***21 500***	***22 150***
Varav amorteras inom 12 månader			*300*	

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Beräknat revisionsarvode	19	19
El	8	9
Förutbetalda avgifter/hyror	298	303
Löner	61	64
Sociala avgifter	19	20
Uppvärmning	82	83
Utgiftsräntor	7	36
Vatten	15	15
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	7
Summa	***527***	***556***

Not 14, Ställda säkerheter	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Totalt uttagna pantbrev	27 000	27 000
Summa	***27 000***	***27 000***

Underskrifter

Ort och datum

Jasmina Tatar
Styrelseordförande

Ben Olofsson,
Styrelseledamot

Veronica Cerbucci
Styrelseledamot

Ali Raim
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 08

Svensk Fastighetsrevision AB
Anders Persson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Brf Trollglansen 1 i Sollentuna
org nr 769613-3185

Rapport om årsredovisningen
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollglansen 1 i Sollentuna 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 ändamåls-enligheten 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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Trollglansen 1 i Sollentuna för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen
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 bostadrättslagen.

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 bostadrättslagen och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, 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.

Lund 2016- 04-08

Svensk Fastighetsrevision AB

Anders Persson
Extern revisor