

Årsredovisning 2019

BRF TROLLGLANSEN 1 I SOLLENTUNA 769613-3185

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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 BRF Trollglansen 1, c/o Jasmina Tatar, Vänortsstråket 53 C i Sollentuna. Föreningen har 58 lägenheter om totalt 4 616 kvm och 33 lokaler om 624 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa / Bolander & Co.

Styrelsens sammansättning

Jasmina Tatar	Styrelseordförande
Georges Antoun,	Styrelseledamot
Ali Raim	Styrelseledamot
Erika Espinoza	Styrelseledamot

Valberedning

Susanne Nyback och Veronica Cerbucci

Firmateckning

Firman tecknas av 2 i Styrelsen.

Revisorer

Revisor Råvisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. På stämman deltog 8 st röstberättigade medlemmar. Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2012	Renovering av fasader och balkonger
2015	Byte av tvättmaskiner i tvättstugan
2016	Tilläggsisolering vindar
2018	Byte av takfläktar
2019	Renovering badrum i 2 hyreslägenheter
2019	Renovering styrelserum

Planerade underhåll

2020	Byte av ståldörrar till garage och soprum
2020	Plattsättning längs fasaden på baksidan av hus 53 A-D samt på gavel
2020	Renovering badrum och kök i en hyreslägenhet
2020	Spolning av stammar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokal vård	ProStäd i Sigtuna AB
Trädgård	Renew Service AB
Vinterskötsel	PrimaTak och Mark i Stockholm AB
TV	Com Hem AB
Bredband/Internet	Bahnhof AB

Övrig verksamhetsinformation

Vid årsskiftet i december 2019 var 49 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 9 lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Förening innehar 46 parkeringsplatser för bilar samt två parkeringsplatser för motorcykel under tak. Inga parkeringsplatser utomhus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året renoverade vi badrum i 2 hyreslägenheter samt styrelserum. Plantering av gräs på gården utfördes enligt planen.

Ekonomi

Bostadsrättsföreningen har även det här året fortsatt god ekonomi med positivt resultat. För år 2020 har styrelsen beslutat att avgifterna för bostadsrätter ska förbli oförändrade. Hyrorna för våra hyresgäster förändras i enlighet med resultatet av förhandling med hyresgästföreningen.

Under 2019 amorterade vi av våra lån med 450 tkr plus 495 tkr enligt amorteringsplan.

De största kostnadsposter var:

Kostnad, tkr	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärme	741	722	680	681	640	597
Räntekostnader	86	101	107	120	580	908
Avskrivningar	235	231	232	232	232	231
Vatten och avlopp	223	226	222	179	179	191
Personalkostnader	180	171	176	166	129	158
Fastighetsel	114	121	101	98	91	97
Fastighetsskatt	111	101	100	97	95	94
Städning	102	113	102	76	74	83
Trädgård och blommor	100	89	62	49	85	61
Fastighetsförsäkringar	85	81	76	72	70	67
Ek.förvaltning	85	85	87	84	81	95
Kabel TV	27	41	46	45	44	43

Medlemsinformation

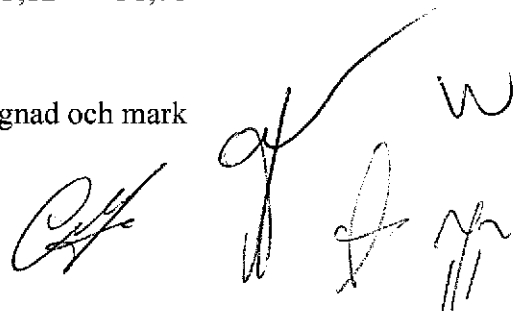
Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 70 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 714	3 646	3 583	3 539
Resultat efter fin. poster	929	939	1 239	248
Soliditet, %	81	80	77	70
Yttre fond	1 383	1 354	1 154	1 600
Taxeringsvärde	72 162	55 729	55 729	55 729
Bostadsyta, kvm	4 616	4 616	4 616	4 616
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	564	564	564	547
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 320	2 524	2 980	4 106
Genomsnittlig skuldränta, %	0,77	0,78	0,65	0,59
Belåningsgrad, %	18,10	19,64	23,12	31,76

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark



Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	37 781	-	-	37 781
Upplåtelseavgifter	6 017	-	-	6 017
Fond, yttre underhåll	1 354	-	29	1 383
Balanserat resultat	2 579	939	-29	3 489
Årets resultat	939	-939	921	921
Eget kapital	48 671	0	921	49 591

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 489
Årets resultat	921
Totalt	4 410

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	200
Att från yttre fond i anspråk ta	-257
Balanseras i ny räkning	<u>4 467</u>
	4 410

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 714	3 646
Rörelseintäkter		2	0
Summa rörelseintäkter		3 716	3 646
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-2 141	-2 054
Övriga externa kostnader	8	-154	-149
Personalkostnader	9	-180	-171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-235	-231
Summa rörelsekostnader		-2 710	-2 606
Rörelseresultat		1 007	1 040
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-86	-101
Summa finansiella poster		-86	-101
Resultat efter finansiella poster		921	939
Årets resultat		921	939

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	58 963	59 197
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>58 963</i>	<i>59 197</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>58 963</i>	<i>59 197</i>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		32	51
Övriga fordringar	12	2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	127	126
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>162</i>	<i>179</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		1 891	1 607
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 891</i>	<i>1 607</i>

<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>2 052</i>	<i>1 786</i>
------------------------------------	--	--------------	--------------

Summa tillgångar		61 015	60 983
-------------------------	--	---------------	---------------

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	43 799	43 799
Fond för yttre underhåll	1 383	1 354
Summa bundet eget kapital	45 182	45 153

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 489	2 579
Årets resultat	921	939
Summa fritt eget kapital	4 410	3 518

Summa eget kapital	49 591	48 671
---------------------------	---------------	---------------

Avsättningar

Avsättningar	21	21
Summa avsättningar	21	21

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	10 228	11 153
Summa långfristiga skulder		10 228	11 153

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		480	500
Leverantörsskulder		97	63
Skatteskulder		16	8
Övriga kortfristiga skulder		1	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	581	566
Summa kortfristiga skulder		1 175	1 138

Summa eget kapital och skulder		61 015	60 983
---------------------------------------	--	---------------	---------------

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Trollglansen 1 i Sollentuna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

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 %
Fastighetsförbättringar	1,67-10 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	731	713
Hysesintäkter, lokaler	407	400
Hysesintäkter, p-platser	276	270
Intäktsreduktion	-3	0
Årsavgifter, bostäder	2 202	2 202
Övriga intäkter	103	60
Summa	3 716	3 646

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	20	56
Fastighetsskötsel	39	37
Snöskottning	16	28
Städning	102	113
Trädgårdsarbete	58	90
Övrigt	50	54
Summa	285	379

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	138	83
Summa	138	83

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Renovering 2 badrum i HGL	257	0
Byte av Takfläktar	0	171
Summa	257	171

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	114	121
Sophämtning	82	70
Uppvärmning	741	722
Vatten	223	226
Summa	1 159	1 140

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	77	58
Fastighetsförsäkringar	85	81
Fastighetsskatt	111	101
Kabel-TV	27	41
Summa	301	281

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	5	8
Kameral förvaltning	78	78
Konsultkostnader	18	0
Revisionsarvoden	12	12
Övriga förvaltningskostnader	40	52
Summa	154	149

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	15	16
Sociala avgifter	37	36
Styrelsearvoden	128	120
Summa	180	171

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	86	100
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	86	101

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	60 894	60 894
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 894	60 894
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 697	-1 466
Årets avskrivning	-235	-231
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 931	-1 697
Utgående restvärde enligt plan	58 963	59 197
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 615</i>	<i>14 615</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 768	34 263
Taxeringsvärde mark	30 394	21 466
Summa	72 162	55 729

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2	2
Summa	2	2

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	19	19
Försäkringspremier	74	71
Förvaltning	20	20
Kabel-TV	7	7
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	9
Summa	127	126

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	2020-02-14	0,75 %	6 193	6 403
Nordea	2021-08-18	0,78 %	4 515	4 900
Nordea	2019-02-16	1,04 %		350
Summa			10 708	11 653
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			480	

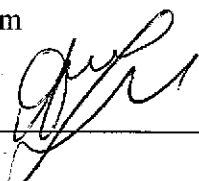
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	19	19
El	9	10
Förutbetalda avgifter/hyror	310	307
Löner	74	74
Sociala avgifter	22	22
Uppvärmning	100	104
Utgiftsräntor	8	6
Vatten	19	18
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	5
Summa	581	566

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	27 000	27 000
Summa	27 000	27 000

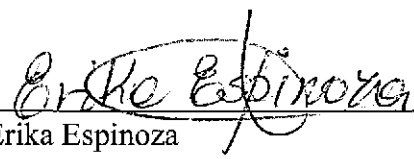
Underskrifter

Sollentuna _____, 2020 – 04 – 08

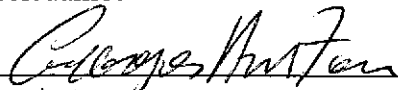
Ort och datum



Ali Raim
Styrelseledamot



Erika Espinoza
Styrelseledamot

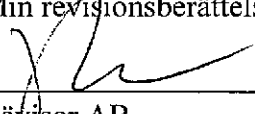


Georges Antoun
Styrelseledamot



Jasmina Tatar
Styrelseordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 – 04 – 17



Rävisor AB
Revisor

David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trollglansen 1 i Sollentuna
Organisationsnummer 769613-3185

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trollglansen 1 i Sollentuna för år 2019.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trollglansen 1 i Sollentuna för år 2019.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

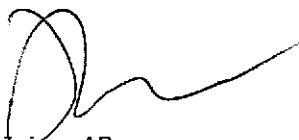
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2020-04-17



Rävisor AB
David Walman
Revisor