

Årsredovisning 2016

BRF TROLLGLANSEN 1 I SOLLENTUNA 769613-3185

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

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

Handwritten notes:
Sto
Cecilia
RD
K

Förvaltningsberättelse

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 Ben Olofsson, Vänortsstråket 51C i Sollentuna. Föreningen har 58 lägenheter om totalt 4 616 kvm och 29 lokaler om 609 kvm. Utöver detta har under året ytterligare 4st förråd om totalt 15kvm iordningställt i källarplanets skyddsrum.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa / Bolinder &Co

Styrelsens sammansättning

Ben Olofsson	Styrelseordförande
Georges Antoun,	Styrelseledamot
Veronica Cerbucci	Styrelseledamot
Rima Bekil	Styrelseledamot

Valberedning

Susanne Nyback och Ann-Christin Linder.

Firmateckning

Firman tecknas av 2 i Styrelsen.

Revisorer

Anders Persson Revisor AEP Bostadsrättsrevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 16-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Utförda historiska underhåll

2012 Renovering av fasader och balkonger

Planerade underhåll

Våren
2016 Bytte av tvättmaskiner

2016/2017 Målning av barnvagnsrum, ny golvbeläggning i soprum, målning och skarvtätning i garage

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 2016 var 49 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 9 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Föreningen har under verksamhetsåret försålt 3st hyresrätter.

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

Ordinarie föreningsstämma genomfördes 19 maj 2016 på Scandic Star Hotel i Sollentuna. På stämman deltog 8 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bostadsrättsföreningen har även det här året fortsatt god ekonomi med positivt resultat. För år 2017 har styrelsen beslutat att avgifterna för bostadsrätter ska förbli oförändrade. Hyrorerna för våra hyresgäster förändras i enlighet med resultatet av förhandling med hyresgästföreningen.

Under 2016 amorterade vi av lånet på 2 295 000:- enligt amorteringsplan. Ett lån på 5 500 000:- har vi omförhandlat räntan till 0,51%. Föreningen under året lätit tilläggsisolerat vindsutrymmena på 51 och 53 i syfte att sänka uppvärmningskostnaderna på sikt.

De största kostnadsposter var :

Kostnad, tkr	2016	2015	2014
Fjärrvärme	707	640	597
Räntekostnader	120	580	908
Avskrivningar	232	232	231
Vatten och avlopp	179	179	191
Personalkostnader	165	129	158
Fastighetsel	98	91	97
Städning	76	74	83
Fastighetsförsäkringar	72	70	67
Ek.förvaltning	84	81	95
Kabel Tv	45	44	43

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 539	3 637	3 630	3 602
Resultat efter fin. poster	248	1 005	565	374
Soliditet, %	70	64	62	61
Yttre fond	1 600	1 400	1 200	1 000
Taxeringsvärde	55 729	48 084	48 084	48 084
Bostadsyta, kvm	4 616	4 616	4 616	4 616
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	547	563	563	563
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 106	4 658	4 799	5 015
Genomsnittlig skuldränta, %	0,59	2,65	4,00	4,24
Belåningsgrad, %	31,76	35,86	36,82	38,36

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	35 791	-	1 991	37 781
Upplåtelseavgifter	1 048	-	4 969	6 017
Fond, yttre underhåll	1 400	-	200	1 600
Balanserat resultat	41	1 005	-200	846
Årets resultat	1 005	-1 005	248	248
Eget kapital	39 285	0	7 208	46 494

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	846
Årets resultat	248
Totalt	1 095

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	200
Att från yttre fond i anspråk ta	-646
Balanseras i ny räkning	1 541
	1 095

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		3 539	3 637
Rörelseintäkter		47	1
Summa rörelseintäkter		3 585	3 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-2 590	-1 570
Övriga externa kostnader	7	-229	-122
Personalkostnader	8	-166	-129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232	-232
Summa rörelsekostnader		-3 216	-2 054
Rörelseresultat		369	1 584
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-121	-580
Summa finansiella poster		-121	-578
Resultat efter finansiella poster		248	1 005
Årets resultat		248	1 005


 O. George RB V.C.

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	59 660	59 892
Pågående projekt		0	41
Summa materiella anläggningstillgångar		59 660	59 933
Summa anläggningstillgångar		59 660	59 933
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		113	109
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	115	99
Summa kortfristiga fordringar		229	208
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 448	1 376
Summa kassa och bank		6 448	1 376
Summa omsättningstillgångar		6 677	1 584
Summa tillgångar		66 337	61 517

Olav Bergqvist RB

VC

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 799	36 839
Fond för yttre underhåll		1 600	1 400
Summa bundet eget kapital		45 399	38 239
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		846	41
Årets resultat		248	1 005
Summa fritt eget kapital		1 095	1 046
Summa eget kapital		46 494	39 285
Avsättningar			
Avsättningar		4	4
Summa avsättningar		4	4
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	18 755	21 200
Summa långfristiga skulder		18 755	21 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200	300
Leverantörsskulder		150	12
Skatteskulder		192	189
Övriga kortfristiga skulder		7	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	536	527
Summa kortfristiga skulder		1 084	1 027
Summa eget kapital och skulder		66 337	61 517

Tilläggsupplysningar

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	1,67-20 %

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 1 268 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, bostäder	734	882
Hysesintäkter, lokaler	317	320
Hysesintäkter, p-platser	271	273
Årsavgifter, bostäder	2 136	2 084
Övriga intäkter	128	79
Summa	3 585	3 638

	2016	2015
Not 2, Fastighetsskötsel		
Besiktning och service	8	17
Snöskottning	21	20
Städning och fastighetsskötsel	127	193
Trädgårdsarbete	49	85
Övrigt	2	12
Summa	208	326
Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	475	38
Summa	475	38
Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Försäkringsprojekt 214 366 991	41	0
Renovring Lgh 340473	85	0
Renovering Lgh 340437	308	0
Byte av tvättmaskiner	165	0
Nätväggar	47	0
Summa	646	0
Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	98	91
Sophämtning	89	88
Uppvärmning	681	640
Vatten	179	179
Summa	1 047	998
Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Fastighetsförsäkringar	72	70
Fastighetsskatt	97	95
Kabel-TV	45	44
Summa	214	208

Olav Lager 88 #
10

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	21	4
Juridiska kostnader	0	6
Kameral förvaltning	76	67
Konsultkostnader	78	0
Revisionsarvoden	12	12
Övriga förvaltningskostnader	43	34
Summa	229	122
Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Löner, arbetare	14	0
Sociala avgifter	34	24
Styrelsearvoden	117	106
Summa	166	129
Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	120	578
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	121	580
Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	60 894	60 894
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 894	60 894
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 002	-770
Årets avskrivning	-232	-232
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 234	-1 002
Utgående restvärde enligt plan	59 660	59 892
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 615</i>	<i>14 615</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 263	31 464
Taxeringsvärde mark	21 466	16 620
Summa	55 729	48 084

RB P
De Cangas

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremier	63	0
Förvaltning	20	19
Kabel-TV	11	11
Räntor	0	0
Städning	7	7
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	62
Summa	115	99

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2016-12-31	2015-12-31
Nordea	2017-08-16	0,7 %	6 728	6 828
Nordea	2017-08-16	0,7 %	6 728	6 828
Nordea	2017-10-05	0,52 %	5 500	5 500
Nordea	2016-03-16	0,51 %		2 345
Summa			18 955	21 500
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>200</i>	

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	19	19
El	9	8
Förutbetalda avgifter/hyror	298	298
Löner	70	61
Sociala avgifter	22	19
Uppvärmning	94	82
Utgiftsräntor	2	7
Vatten	15	15
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	18
Summa	536	527

De Georges RS

Not 14, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	27 000	27 000
Summa	27 000	27 000

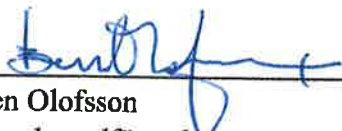
Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Det föreligger inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret!

Underskrifter

SOLLENTUNA 2017-03-20

Ort och datum



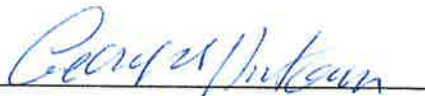
Ben Olofsson
Styrelseordförande



Rima Bekil
Styrelseledamot



Veronica Cerbucci
Styrelseledamot



Georges Antoun
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

2017-03-31



AEP Bostadsrättsrevision 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 2016.

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 revisionsd 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 ändamålsenligheten 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 2016-12-31 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.

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 2016.

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 bostadsrättslagen.

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 revisionsd 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 bostadsrättslagen 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.

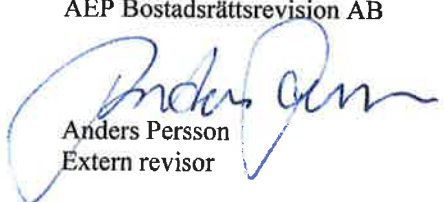
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Lund 2017- 03-31

AEP Bostadsrättsrevision AB


Anders Persson
Extern revisor