

Årsredovisning 2021

BRF TROLLGLANSEN 1 I SOLLENTUNA

769613-3185



 nabo

Handwritten signature and initials in blue ink.

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TROLLGLANSEN 1 I SOLLENTUNA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



Handwritten signature and initials in blue ink.
8.8.21
AB

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING


Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



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	
Ali Raim	Styrelseledamot	avgick 2021-08-01
Georges Antoun	Styrelseledamot	
Nathalie Biagi	Styrelseledamot	
Erika Espinoza	Styrelsesuppleant	

VALBEREDNING

Susanne Nyback och Maria Cavieres.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av 2 i Styrelsen.

REVISORER

Revisor Rävissor AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

På grund av fortsatt osäkra läget med pågående smittspridning av covid-19 i samhället beslutade Riksdagen den 5 december 2020 att anta proposition 2020/21:41 som förlängde giltighet av lagen (2020:198) till slutet av 2021. Pandemins fortsättning omöjliggjorde att årsstämman genomföras som en fysisk årsstämma också under 2021. Mot denna bakgrund genomfördes årsstämman via poströstning varav 21 medlemmar deltog i årsstämman genom att utnyttja sin rösträtt via poströstning.

Årsstämman genomfördes med poströstning torsdagen den 3:e juni 2021 kl. 19.00 i styrelserummet, Vänortsstråket 51 A i Sollentuna.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 9 stycken 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
- 2020 Renovering av en hyreslägenhet inför försäljning
- 2020 Byte av ståldörrar till garage och soprum
- 2020 Byte av motorer till garageport
- 2020 Plattsättning längs fasaden
- 2020 Målning av möbler på gården

PLANERAT UNDERHÅLL

- 2022 Spolning av stammar
- 2022 Byte av ventiler
- 2022 Renovering av en hyreslägenhet inför försäljning

2
E.E.M.B.

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 2021 var 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 8 lägenheter upplåtna med hyresrätt.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Bostadsrättsföreningen har även det här året fortsatt god ekonomi med positivt resultat. För år 2022 har styrelsen beslutat att avgifterna för bostadsrätter ska förbli oförändrade. Hyrorna för våra hyresgäster förändras i enlighet med resultatet av förhandling med hyresgästföreningen.

Under 2021 amorterade vi av ett av våra lån som var på 4 275 tkr samt ett annat lån med 240 tkr enligt amorteringsplan. De största kostnadsposter var:

Kostnad, tkr	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärme	764	706	741	722	680	681	640	597
Räntekostnader	67	80	86	101	107	120	580	908
Avskrivningar	258	231	235	231	232	232	232	231
Vatten och avlopp	248	261	223	226	222	179	179	191
Personalkostnader	197	158	180	171	176	166	129	158
Fastighetsel	116	87	114	121	101	98	91	97
Fastighetsskatt	116	114	111	101	100	97	95	94
Städning	137	114	102	113	102	76	74	83
Trädgård och blommor	81	74	100	89	62	49	85	61
Fastighetsförsäkringar	92	89	85	81	76	72	70	67
Ek. förvaltning	94	88	85	85	87	84	81	95
Kabel TV	28	28	27	41	46	45	44	43

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 708	3 691	3 714	3 646
Resultat efter fin. poster	1 145	1 051	921	939
Soliditet, %	89	83	81	80
Yttre fond	1 526	1 326	1 383	1 354
Taxeringsvärde	72 162	72 162	72 162	55 729
Bostadsyta, kvm	4 616	4 616	4 616	4 616
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	564	565	564	564
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 238	2 216	2 320	2 524
Genomsnittlig skuldränta, %	0,84	0,76	0,77	0,78
Belåningsgrad, %	9,77	17,41	18,10	19,64

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	38 627	-	-	38 627
Upplåtelseavgifter	7 745	-	-	7 745
Fond, yttre underhåll	1 326	-	200	1 526
Balanserat resultat	4 467	1 051	-200	5 318
Årets resultat	1 051	-1 051	1 145	1 145
Eget kapital	53 216	0	1 145	54 361

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 318
Årets resultat	1 145
Totalt	<u>6 463</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	200
Balanseras i ny räkning	6 263
	<u>6 463</u>

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



Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 708	3 691
Rörelseintäkter		1	3
Summa rörelseintäkter		3 708	3 694
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 929	-2 011
Övriga externa kostnader	7	-139	-162
Personalkostnader	8	-197	-158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-231	-231
Summa rörelsekostnader		-2 496	-2 563
RÖRELSERESULTAT		1 212	1 131
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-67	-80
Summa finansiella poster		-67	-80
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 145	1 051
ÅRETS RESULTAT		1 145	1 051

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	58 500	58 731
Summa materiella anläggningstillgångar		58 500	58 731
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 500	58 731
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22	37
Övriga fordringar	11	10	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	146	140
Summa kortfristiga fordringar		177	185
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 067	5 264
Summa kassa och bank		2 067	5 264
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 244	5 449
SUMMA TILLGÅNGAR		60 744	64 181

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "2 MB" and "88".

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 372	46 372
Fond för yttre underhåll		1 526	1 326
Summa bundet eget kapital		47 898	47 698
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 318	4 467
Årets resultat		1 145	1 051
Summa fritt eget kapital		6 463	5 518
		54 361	53 216
SUMMA EGET KAPITAL			
Avsättningar			
Avsättningar		21	21
Summa avsättningar		21	21
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	5 713
Summa långfristiga skulder		0	5 713
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 713	4 515
Leverantörsskulder		40	118
Skatteskulder		12	24
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	596	573
Summa kortfristiga skulder		6 362	5 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 744	64 181

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trollglansen 1 i Sollentuna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 0,5 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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 kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	670	705
Hysesintäkter, lokaler	413	408
Hysesintäkter, p-platser	277	275
Årsavgifter, bostäder	2 251	2 207
Övriga intäkter	97	99
Summa	3 708	3 694

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	22	14
Fastighetsskötsel	36	37
Snöskottning	37	9
Städning	137	114
Trädgårdsarbete	82	74
Övrigt	11	76
Summa	325	325

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	57	198
Summa	57	198

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	116	87
Sophämtning	105	126
Uppvärmning	764	706
Vatten	248	261
Summa	1 234	1 180

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	77	77
Fastighetsförsäkringar	92	89
Fastighetsskatt	116	115
Kabel-TV	28	28
Summa	313	308

Handwritten signature and initials in blue ink, including "E.E." and "7/21/20".

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	7	1
Kameral förvaltning	81	81
Konsultkostnader	5	25
Revisionsarvoden	12	12
Övriga förvaltningskostnader	33	44
Summa	139	162

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	19	20
Sociala avgifter	36	28
Styrelsearvoden	143	110
Summa	197	158

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	67	80
Summa	67	80

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "E.E." and "NO".

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	60 894	53 790
Årets inköp	0	7 104
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 894	60 894
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 163	-568
Årets avskrivning	-231	-1 595
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 394	-2 163
Utgående restvärde enligt plan	58 500	58 731
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 615</i>	<i>14 615</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 768	41 768
Taxeringsvärde mark	30 394	30 394
Summa	72 162	72 162
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	10	8
Summa	10	8
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	19	19
Försäkringspremier	82	77
Förvaltning	25	25
Kabel-TV	7	7
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	12
Summa	146	140

2
e.e

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea	2022-07-20	0,75 %	5 713	5 953
Nordea	2021-08-18	0,78 %		4 275
Summa			5 713	10 228
<i>Varav kortfristig del</i>			5 713	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.


NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	19	19
El	20	9
Förutbetalda avgifter/hyror	310	308
Löner	74	74
Sociala avgifter	22	22
Uppvärmning	116	92
Utgiftsräntor	6	8
Vatten	20	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	31
Summa	596	573

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	27 000	27 000
Summa	27 000	27 000

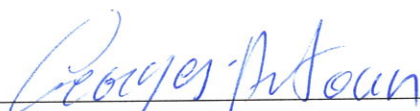
Underskrifter

SOLLENTUNA, 2022 - 05 - 16

Ort och datum



Jasmina Tatar
Styrelseordförande



Georges Antoun
Styrelseledamot

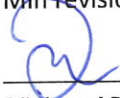


Nathalie Biagi
Styrelseledamot



Erika Espinoza
Suppleant undertecknar istället för Ali Raim.

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 19



Rävissor AB
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av Bostadsrättsföreningen Trollglansen 1 i Sollentuna år 2021.

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 2021-12-31 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 år 2021.

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 2022-05-19



Rävisor AB
David Walman
Revisor