Årsredovisning
2013

BRF TROLLGLANSEN 1 I SOLLENTUNA
769613-3185

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning
Jasmina Tatar (Ordförande), Ali Raim (Ledamot), Ebba Hallberg (Sekreterare) och Sara Tatar (Ledamot).

Revisorer
Anders Persson från Svensk Fastighetsrevision AB.

Förvaltning
Förening har sedan november 2007 haft avtal med Flodafors Fastighetsaktiebolag för fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, trappstädning samt hjälp med teknisk förvaltning. I juni 2013 sade styrelsen upp avtalet med Flodafors. Planen var att under uppsägningstiden vilken var ett halvår, hitta nya leverantörer som kan sköta olika delar av förvaltningen.

I augusti 2013 meddelade Flodafors att företaget gått i konkurs. Plötsligt stod förening utan fastighetsskötare, städning och trädgårdsskötsel. Styrelsen har under hösten arbetat aktivt med upphandling av nya leverantörer. Avtal med Securitas för jourmontör var klar i slutet av augusti och avtal för fastighetsskötsel och lokalvård under oktober månad.

Innan året var slut hade styrelsen skrivit på avtal med en rad leverantörer såsom:

- Fastighetsägarna Stockholm AB för fastighetsskötsel
- ProStäd I Sigtuna AB för lokalvård inom- och utomhus
- PrimaTak och Mark i Stockholm AB för vinterskötsel

Styrelsen tar som tidigare hand om den tekniska förvaltningen.

Ekonomisk förvaltning sköts sedan 2012-01-01 av Conzignus Hem och Fastighet AB.

Försäkring
Föreningen har sin fastighetsförsäkring hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även ett så kallat "bostadsrättstillägg" för alla bostadsrätter i föreningen.

Sammanträden
Styrelsen har under 2013 haft 13 protokollförda styrelsemöten. Dessutom har styrelsemedlemmar haft en rad möten med bland annat anbudsgivare, banker, entreprenörer, förvaltare och leverantörer.

Föreningsinformation
Bostadsrättsföreningen Trollglansen bildades den 31 oktober 2005. Den 1 november 2007 köpte föreningen fastigheten Trollglansen 1 av det kommunala bostadsbolaget Sollentunahem för närmare 55 miljoner kronor. De två husen som föreningen äger är en del av ett större område om totalt 23 i stort sett likadana hus ritade av arkitekten Carl Grandinsson.

På fastigheten finns två flerbostadshus med 58 lägenheter. Härtill finns ett par större lokaler och fyrtiotal mindre förråd för uthyrning. Vid årsskiftet i december 2012 var 46 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 12 lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Under året har 3 st överlåtelser av bostadsrätter skett.

Taxeringsvärdet är drygt 48 miljoner, varav byggnader närmare 32 miljoner och mark nästan 17 miljoner.

Utförda underhåll
Följande underhållsåtgärder utfördes under året:

- Lagning och ytbehandling av skadad betong längs garageränna
- Borttagning av sand och stensättning i gammal sandlåda på innergården
- Beskärning av träd på Malmvägen
- Målning av källartrappan vid 53 A
- Målning av garageslussar och korridoren i källaren på 53-sidan
- Ventilationsåtgärder, installation av ny styrenhet på 53-sidan
- Byte av torktumlare i tvättstugan

Planerade underhåll
Följande underhållsåtgärder är planerade under 2014:

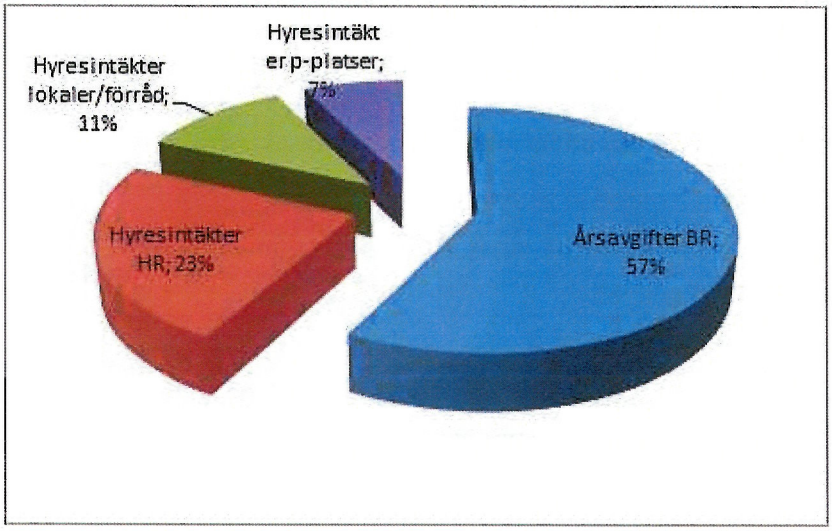
- Fortsatt arbete på innergården, inköp av möbler samt ny plantering
- Fortsatt målning i källaren på 51-sidan

Ekonomi
Bostadsrättsföreningen har även det här året fortsatt god ekonomi med positivt resultat. För 2014 har styrelsen beslutat att avgifterna för bostadsrätter ska förbli oförändrade. Hyrorna för våra hyresgäster höjs med 1,5 % från 1 april efter förhandling med hyresgästsföreningen.

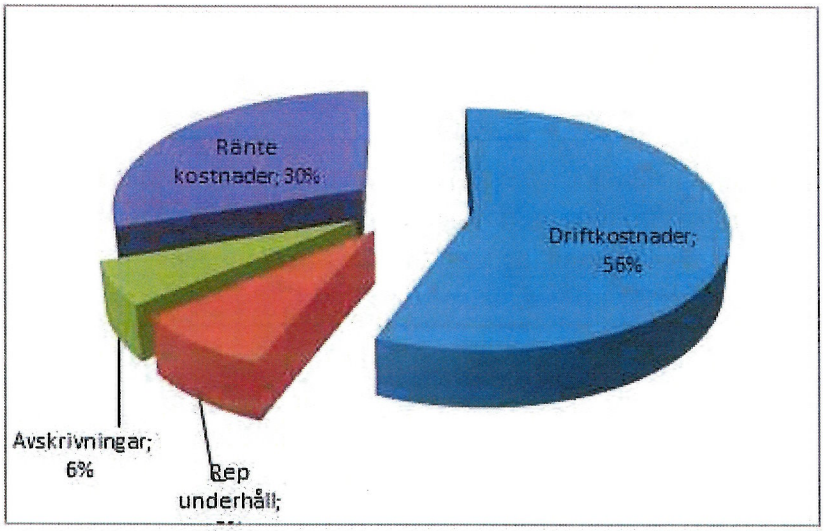
Under 2013 amorterade vi 800 tkr på våra lån. Dessutom påbörjades amortering enligt plan i december 2013.

Ekonomisk överskikt	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	3 605	3 506	3 430	3 486	3 484	3 346
Årets resultat, tkr	352	358	217	-85	-188	167
Belåning, kr/kvm	5 026	5 199	4 333	4 333	4 766	5 633
Genomsnitlig årsavgift, kr/kvm	562	546	535	535	493	478

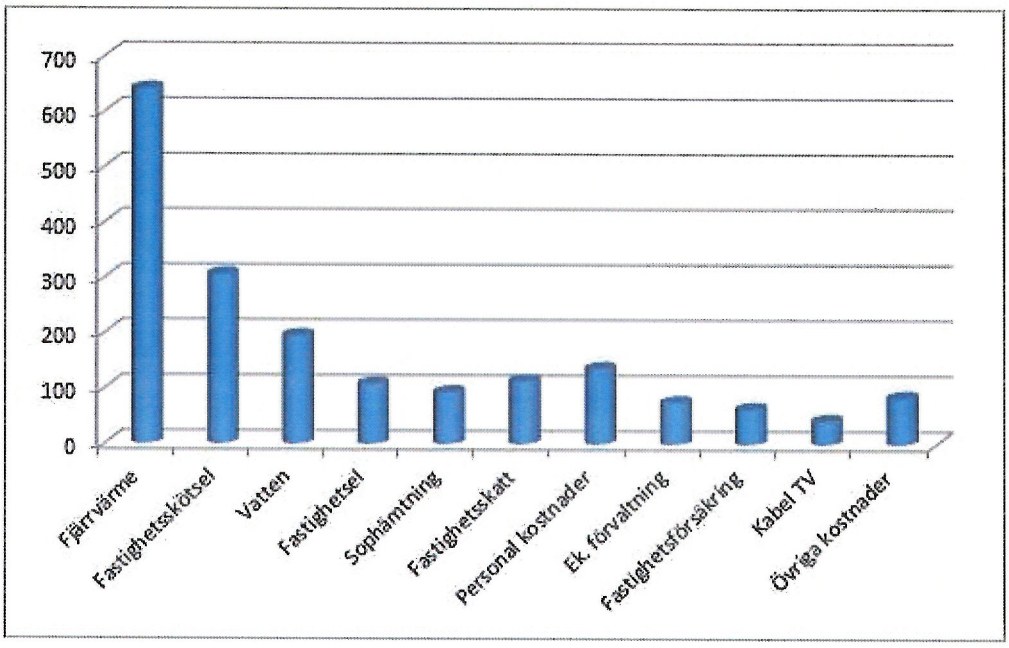
Intäkter 2013



Kostnader 2013



Fördelning driftkostnader 2013



Arvode

Styrelsens arvode fastställs av föreningsstämman. För 2013 har 125 Tkr utgått i arvode till styrelsen, varav 58 Tkr styrelse- och 67 Tkr mötesarvode.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets vinst	374 037
Ansamlad förlust	-497 398
Till föreningsstämmans förfogande	**-123 361**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna	200 000
att i ny räkning överförs	-323 361
	-123 361

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 084	2 023
Hyresintäkter		1 521	1 461
Övriga intäkter		54	22
Summa nettoomsättning		***3 659***	***3 506***
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-306	-299
Reparation och underhåll	3	-258	-216
Taxebundna kostnader	4	-1 036	-1 016
Fastighetsförsäkring		-63	-58
Fastighetsskatt		-93	-117
Övriga driftskostnader	5	-42	-41
Kameral förvaltning		-66	-63
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-135	-145
Löner och övriga personalkostnader		-24	-36
Övriga kostnader		-69	-68
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		***-2 092***	***-2 056***
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-193	-98
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		***1 374***	***1 352***
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	64
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 001	-1 002
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1	-55
Summa resultat från finansiella investeringar		***-1 000***	***-993***
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		***374***	***358***
ÅRETS VINST		***374***	***358***

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	60 356	60 284
Summa anläggningstillgångar		***60 356***	***60 284***
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	11
Skattefordringar		0	-2
Övriga kortfristiga fordringar		11	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	86	79
Kassa och bank		1 304	1 872
Summa omsättningstillgångar		***1 400***	***1 960***
SUMMA TILLGÅNGAR		***61 756***	***62 244***

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		35 791	35 791
Reservfond och fond för yttre underhåll		1 000	800
Upplåtelseavgifter		1 048	1 048
Summa bundet eget kapital		***37 839***	***37 639***
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-497	-656
Årets vinst		374	358
Summa ansamlad förlust		***-123***	***-297***
SUMMA EGET KAPITAL		***37 715***	***37 341***
Avsättningar			
Föreningens avsättningar		4	0
Summa avsättningar		***4***	***0***
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	22 950	23 936
Summa långfristiga skulder		***22 950***	***23 936***
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200	64
Leverantörsskulder		239	222
Skatteskulder		210	229
Övriga kortfristiga skulder		13	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	424	448
Summa kortfristiga skulder		***1 086***	***966***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		***61 756***	***62 244***
Ställda säkerheter	12	27 000	27 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Trollglansen 1 i Sollentuna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,317 %

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
Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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

Inkomst- och fastighetsskatter
Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	0	20
Snöskottning	12	0
Städning och fastighetsskötsel	224	252
Trädgårdsarbete	57	0
Övrigt	13	27
Summa	**306**	**299**

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	258	216
Summa	**258**	**216**

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	108	107
Sophämtning	93	102
Vatten	195	194
Värme	641	613
Summa	**1 036**	**1 016**

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Kabel-TV	42	41
Summa	**42**	**41**

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	12	21
Styrelsearvoden	123	123
Summa	**135**	**145**

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	60 629	55 834
Inköp/aktiveringar	265	4 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 894	60 629
Ingående ackumulerade avskrivningar	-346	-247
Årets avskrivningar	-193	-98
Utgående ackumulerade avskrivningar	-539	-346
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	**60 356**	**60 284**
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	14 615	14 615
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 464	31 836
Taxeringsvärde mark	16 620	16 702
	48 084	**48 538**

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltning	16	16
Kabel-TV	11	11
Övriga poster	59	52
Summa	**86**	**79**

Not 9, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	35 790 787	-	-	35 790 787
Upplåtelseavgifter	1 047 978	-	-	1 047 978
Fond, yttre underhåll	800 000	-	200 000	1 000 000
Balanserat resultat	-655 682	358 284	-200 000	-497 398
Årets resultat	358 284	-358 284	374 037	374 037
Eget kapital 2013-12-31	**37 341 367**	**0**	**374 037**	**37 715 404**

Not 10, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Nordea	6 982 500 kr	5,02 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2015-08-19.
Nordea	6 982 500 kr	5,02 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2015-08-19.
Nordea	5 500 000 kr	2,56 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-10-08.
Nordea	3 685 000 kr	2,56 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-10-08.
Varav	*200 000 kr*	*amorteras inom 12 månader*

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	9	10
Fastighetsskötsel	0	16
Fjärrvärme	73	94
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	151	141
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	83	73
Räntor	47	52
Sociala avgifter	20	17
Vatten	16	16
Övriga poster	25	28
Summa	**424**	**448**

Not 12, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	27 000	27 000
	27 000	**27 000**

Underskrifter

Sollentuna, 2014-04-17

Ort och datum

Jasmina Tatar
Ordförande

Ali Raim
Ledamot

Ebba Hallberg
Sekreterare

Sara Tatar
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 04 - 22

Svensk Fastighetsrevision AB
Anders Persson
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Trollglansen 1 i Sollentuna
för räkenskapsåret 2013.

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 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
den 31 december 2013 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 2013.

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 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 2014- 04-22

Anders Persson
Extern revisor
Svensk Fastighetsrevision AB