

Årsredovisning 2012

BRF TROLLGLANSEN 1 I SOLLENTUNA 769613-3185

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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), Catharina Sjöberg (medlem) och Ann-Christin Linder (Sekreterare).

Revisorer

Bostadsrevision i Sverige AB, som har bytt namn till Svensk Fastighetsrevision AB. Revisor heter Anders Persson.

Förvaltning

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

Förening har avtal med Flodafors Fastighetsaktiebolag för fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, trappstädning samt hjälp med teknisk förvaltning.

Försäkring

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

Sammanträden

Styrelsen har under 2012 haft 12 protokollförda styrelsemöten. Dessutom har styrelsemedlemmar haft en rad möten med anbusdgivare, banker, entreprenörer, förvaltare, leverantörer mm.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 46 st medlemmar. Överlåtelser av 4 st bostadsrättslägenheter har skett under året. Inga överlåtelser av hyresrätter skedde under det gångna året.

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.

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

Fastigheten

Under året har vi utfört ett stort renoveringsprojekt bestående av:

- Renovering av balkonger inklusive byte av balkongräcken
- PCB sanering och byte av asbestskivor i portarna och på balkonger
- Fasadtvätt och blästring

Totalentreprenören var Bernin Bygg AB och byggkonsult Mats Jönis. Kostnaden för projektet var nästan 4,8 miljoner.

Utförda underhåll

Följande underhållsåtgärder utfördes under året:

- Renovering av en stående stam på 51 sidan
- Obiligatorisk ventilationskontroll på 53 sidan
- Ventilationsåtgärder och installation av radonsug i en suterränglägenhet med högt radonvärde
- Installation av nya belysningsarmaturer i garaget
- Installation av kodlås och ny belysningarmaturer i portarna

Planerade underhåll under kommande året

Planerat underhåll och arbete för 2013:

- Trädgård - trädgårdsarbete runt fastigheter, sandlåda, nya planteringar m.m.
- Sanering av garagerännan
- Byte av ventiler i källaren
- Stammspolning

Ekonomi

För 2013 har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 3 % från och med den 1 januari 2013. Hyrorna för våra hyresgäster höjs med 2,28 % från 1 april efter förhandling med hyresgästsföreningen.

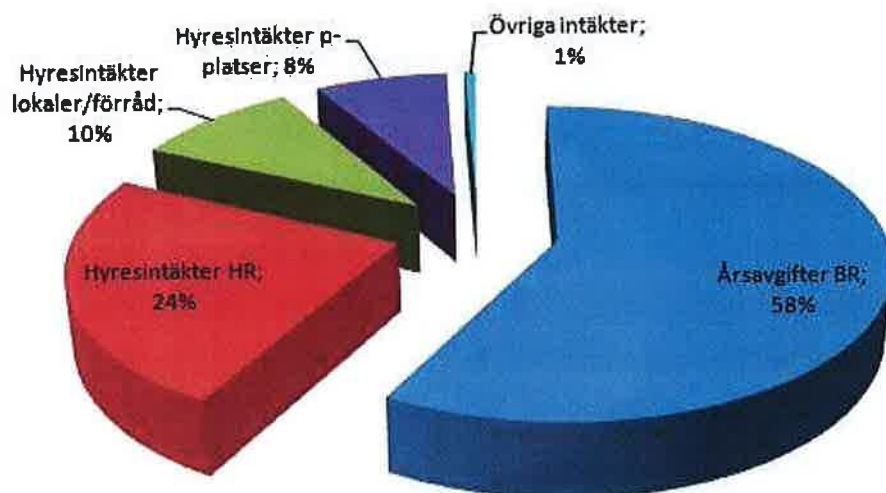
Föreningen har tagit ett nytt lån på 5500 Tkr och varav 1500 Tkr amorterades under 2012.

Arvode

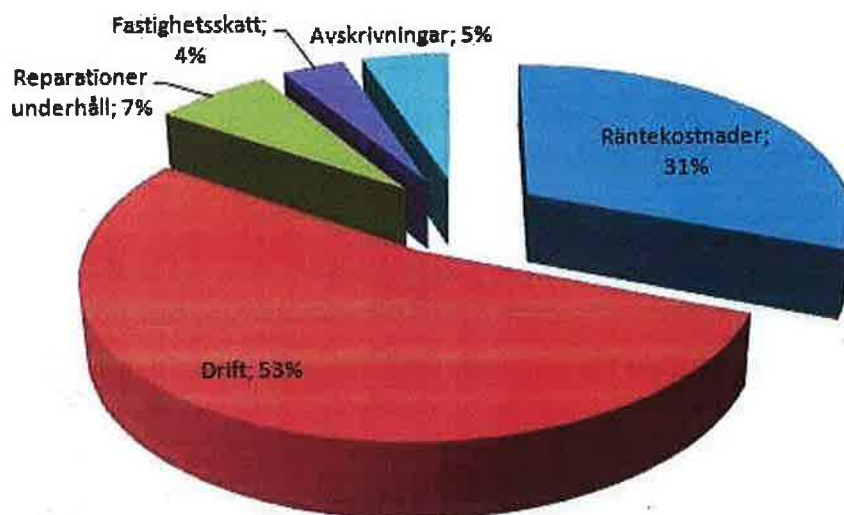
Styrelsens arvode fastställs av föreningsstämman. För 2012 har 123 Tkr utgått i arvode till styrelsen.

Intäkter och kostnader

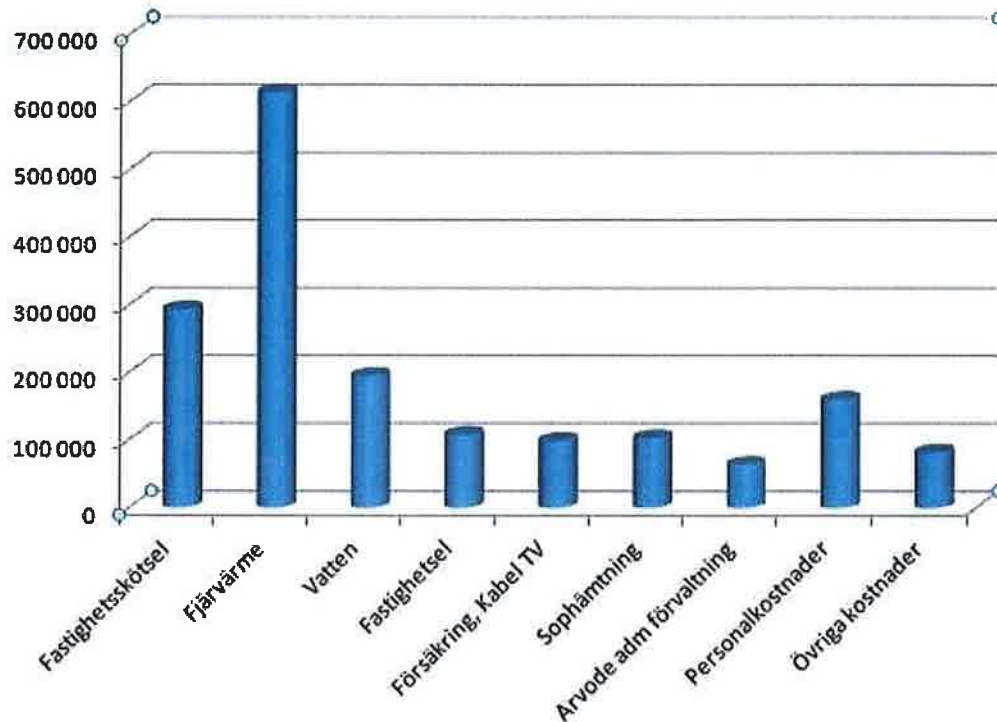
Totala intäkter



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets vinst	358 284
Ansamlad förlust	-655 682
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-297 398</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

200 000
<u>-497 398</u>
-297 398

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	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 023	1 981
Hysesintäkter		1 461	1 418
Övriga intäkter		22	30
Summa nettoomsättning		3 506	3 430
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-299	-372
Reparation och underhåll	3	-216	-249
Taxebundna kostnader	4	-1 016	-990
Fastighetsförsäkring		-58	-50
Fastighetsskatt		-117	-113
Övriga driftskostnader	5	-41	-40
Kameral förvaltning		-63	-83
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-145	-169
Löner och övriga personalkostnader		-36	-37
Övriga kostnader		-68	-21
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 056	-2 124
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-98	-86
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 352	1 219
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 002	-997
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-55	-6
Summa resultat från finansiella investeringar		-993	-1 002
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		358	217
ÅRETS VINST		358	217

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	60 284	55 587
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>60 284</u>	<u>55 587</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		11	20
Skattefordringar		-2	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	79	57
Kassa och bank		1 872	1 969
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 960</u>	<u>2 059</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>62 244</u></u>	<u><u>57 646</u></u>

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		35 791	35 791
Reservfond och fond för yttre underhåll		800	800
Upplåtelseavgifter		1 048	1 048
Summa bundet eget kapital		<u>37 639</u>	<u>37 639</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-656	-872
Årets vinst		358	217
Summa ansamlad förlust		<u>-297</u>	<u>-656</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>37 341</u>	<u>36 983</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	23 936	20 000
Summa långfristiga skulder		<u>23 936</u>	<u>20 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		64	0
Leverantörsskulder		222	100
Skatteskulder		229	224
Övriga kortfristiga skulder		4	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	448	325
Summa kortfristiga skulder		<u>966</u>	<u>663</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>62 244</u>	<u>57 646</u>
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	12	27 000	27 000
		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 0,139 %

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 1 365 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

	2012	2011
Besiktningar och service	20	5
Städning och fastighetsskötsel	252	292
Trädgårdsarbete	0	66
Övrigt	27	9
Summa	299	372

Not 3, Reparation och underhåll

	2012	2011
Rep./underhåll fast	216	249
Summa	216	249

Not 4, Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	107	151
Sophämtning	102	102
Vatten	194	167
Värme	613	571
Summa	1 016	990

Not 5, Övriga driftskostnader

	2012	2011
Kabel-TV	41	40
Summa	41	40

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2012	2011
Revisionsarvoden	21	21
Styrelsearvoden	123	148
Summa	145	169

Not 7, Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 834	55 748
Inköp/aktiveringar	4 795	88
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>60 629</u>	<u>55 834</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-247	-161
Årets avskrivningar	-98	-86
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-346</u>	<u>-247</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	60 284	55 587
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	14 615	14 615
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 836	31 836
Taxeringsvärde mark	16 702	16 702
	48 538	48 538

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förvaltning	16	0
Kabel-TV	11	0
Övriga poster	52	57
Summa	<u>79</u>	<u>57</u>

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	-	-	800 000
Balanserat resultat	-872 448	216 767	-	-655 682
Årets resultat	216 767	-216 767	358 284	358 284
Eget kapital 2012-12-31	<u>36 983 083</u>	<u>0</u>	<u>358 284</u>	<u>37 341 367</u>

Not 10, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Nordea	5 500 000 kr	3,472 % ränta per 2012-12-31, Rörlig ränta.
Nordea	7 000 000 kr	5,02 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2015-08-19.
Nordea	7 000 000 kr	5,02 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2015-08-19.
Nordea	4 500 000 kr	3,476 % ränta per 2012-12-31, Rörlig ränta.
Varav	63 750 kr	amorteras inom 12 månader

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	10	0
Fastighetsskötsel	16	0
Fjärrvärme	94	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	141	31
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	73	19
Räntor	52	42
Sociala avgifter	17	11
Vatten	16	0
Övriga poster	28	222
Summa	448	325

Not 12, Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	27 000	27 000
	27 000	27 000

Underskrifter

Sollentuna, 2013-04-09

Ort och datum

Tatar

Jasmina Tatar

ALV

Anne-Christin Linder

Ali Raim

Ali Raim

Catharina Sjöberg

Catharina Sjöberg

Min revisionsberättelse har avgivits

2013 - 04 - 10

Anders Persson

Anders Persson

Auktoriserad revisor

Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trollglansen 1 i Sollentuna

Org.nr. 769613-3185

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Trollglansen 1 i Sollentuna för år 2012-01-01 – 2012-12-31.

Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera dem samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att vår revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningslagen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2013 – 04-10


Anders Persson

Svensk Fastighetsrevision AB