

# Bostadsrättsföreningen Trollsländan på Elinegård

Org.nr: 769629-3179

## Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollsländan på Elinegård, organisationsnummer 769629-3179, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Malmö

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2014-12-19

Ekonomisk plan registrerades år 2017-07-17

Föreningens stadgar registrerades år 2017-06-28

Föreningen förvärvade fastigheten år 2015

#### Föreningen disponerar tomten genom:


Äganderätt

#### Beskattnings

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Försäkring

Fullvärdeförsäkring finns via Moderna försäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. 

#### Styrelse

Ordförande	Dan Andersen
Ledamot	Lennart Bergström
Ledamot	Burak Kaya
Ledamot	Christer Olsson
Suppleant	Birgitta Malmberg
Suppleant	Martin Jirhamn

#### Revisor

Extern	Afrodita Cristea
	Borevision AB

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Merita Ejupi  
sammankallande, och Theis Asger Pedersen och Vibeke Joines

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24  
På stämman deltog 19 medlemmar.

Firmatecknare har varit Förutom styrelsen, Dan Andersen och Burak Kaya i förening

#### Information om fastigheten

Fastigheten bebyggdes 2015-2017 och består av 1 flerbostadshus innehållandes 41 bostadslägenheter samt 4 radhus.

Fastighetsbeteckning: Årdern 1

Föreningens adresser:

Blåsebergavägen 15, harvgränd 4, Hötorget 1,3,5 och 7

#### Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2017

Värdeår: 2017

Totalyta (m<sup>2</sup>):

3 612

*Per*  
*Co* *[Signature]*

**Bostadslägenheter  
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
2 rok	16	
3 rok	22	
4 rok	3	
> 5 rok	4	
Summa	45	3 483
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>		<b>45</b>

**Lokaler  
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>	Varav uthyr
	2	129	2
<b>Totalt antal lokaler:</b>			<b>2</b>

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
Bostäder	45	3 483
Lokaler	2	129
P-platser(garage)	42	
Summa	89	3 612 <i>K</i>

*Co*  

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Group AB
Städning	KS städ AB
Service Brandsäkerhet	Presto AB
Service och Jour avtal hissar	Schindler AB
Ventilationsservice	EVT AB
Teknisk förvaltning	Hagtorns fastighetservice AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ingen större underhåll är planerade de närmsta åren
- Medel reserveras årligen till det planerade underhåll. För att se avsättningens storlek, se resultatdispositionen nedan.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns i förvaltningsberättelsen.

## Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: Ej upprättat  
Underhållsplanens tidshorisont: Ej upprättat

## Medlemsinformation

69 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåtits.  
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
4 medlemmar har upptagits.

45 bostadsrätter

69 medlemmar vid räkenskapsårets slut *ll*

*Per*  
*ca* *z*

*B.K*

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 812	2 869	2 867
Årsavgifter, tkr	2 312	2 323	2 323
Resultat efter finansiella poster, tkr	-26	-76	8
Soliditet <sup>1</sup> , %	68	66	66
<b>Föreningen, kr</b>			
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta	323	316	
Snittränta, %	0,84	1,03	1,03
<b>Bostadsrätten, kr</b>			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	664	667	667
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-7	-22	2
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 881	14 757	14 244

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 3 000 000 kronor. *u*

*[Handwritten signatures]*  
*CS*

*B.K*

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 648 743	31 741 257	245 373	-203 854	-75 502	102 356 017
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Balanseras i ny räkning				-75 502	75 502	0
Årets resultat					-25 985	-25 985
Belopp vid årets utgång	70 648 743	31 741 257	245 373	-279 356	-25 985	102 330 032

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-279 356
Årets resultat	-25 985
<b>Totalt</b>	<b>-305 341</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	109 000
Balanseras i ny räkning	-414 341
<b>Totalt</b>	<b>-305 341</b>

*Per*  
*CC*  
*BK* *JK*



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	2 811 767	2 869 386
Övriga rörelseintäkter	3	-20	54 881
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 811 747</b>	<b>2 924 267</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-988 536	-1 171 184
Administration och förvaltning	5	-113 489	-77 266
Personalkostnader	6	-28 072	-45 533
Avskrivningar	7	-1 175 170	-1 175 170
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 305 267</b>	<b>-2 469 153</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>506 480</b>	<b>455 114</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-532 510	-530 806
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-532 465</b>	<b>-530 616</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-25 985</b>	<b>-75 502</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-25 985</b>	<b>-75 502</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-25 985</b>	<b>-75 502</b>

*Deer*  
*CB*  
*CB*



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	150 316 490	151 491 660
Summa materiella anläggningstillgångar		150 316 490	151 491 660
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		150 316 490	151 491 660
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar		0	0
Avgifts- och hyresfordringar		5 943	3 200 127
Övriga fordringar		44 992	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Summa kortfristiga fordringar		50 935	3 200 127
Kassa och bank		694 305	201 016
Summa kassa och bank		694 305	201 016
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		745 240	3 401 143
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		151 061 730	154 892 803

*Den*  
*CC*  
*B.K* 

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		102 390 000	102 390 000
Fond för yttre underhåll		245 373	245 373
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>102 635 373</b>	<b>102 635 373</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-279 356	-203 854
Årets resultat		-25 985	-75 502
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-305 341</b>	<b>-279 356</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>102 330 032</b>	<b>102 356 017</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	21 831 500	51 347 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 831 500</b>	<b>51 347 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	26 516 000	51 500
Leverantörsskulder		59 975	74 293
Skatteskulder		114 640	131 200
Övriga skulder		25 211	730 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 372	201 404
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 900 198</b>	<b>1 189 286</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>151 061 730</b>	<b>154 892 803</b>

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	100 år

Not 2. Nettoomsättning	2020	2019
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	2 311 932	2 323 156
<b>Hysesintäkter</b>		
Lokaler	143 025	0
Fastighetsskatt	9 325	0
Garage och p-platser	344 750	546 230
	<b>497 100</b>	<b>546 230</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Andrahandsupplåtelseavgifter	1 972	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	7 333	0
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-6 750	0
Övriga avgifter	180	0
	<b>2 735</b>	<b>0</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>2 811 767</b>	<b>2 869 386</b>

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	-20	54 881
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>-20</b>	<b>54 881</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Not 4. Operativ drift och underhåll**

	2020	2019
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	127 595	144 015
Uppvärmning	224 271	209 954
Vatten	125 668	109 111
Sophämtning	76 581	69 751
	<b>554 116</b>	<b>532 831</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Hissbesiktning	35 444	0
Brandskydd	5 562	0
	<b>41 006</b>	<b>0</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetskötsel	150 954	197 186
Fastighetsstäd	34 908	11 082
Trädgårdsskötsel	0	69 588
Snöröjning	0	8 639
Bevakningskostnader	27 023	28 597
Övriga köpta tjänster	0	30 523
	<b>212 885</b>	<b>345 615</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	78 380	128 050
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	21 420	40 007
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 440	83 200
Samfällighetskostnader	20 832	0
	<b>73 692</b>	<b>123 207</b>
<b>Reparation</b>		
Reparationer	0	41 483
Gemensamma utrymmen	13 805	0
Installationer	5 339	0
	<b>19 144</b>	<b>41 483</b>
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>979 222</b>	<b>1 171 184</b>

*[Handwritten signature]*  
CO *[Handwritten mark]*

B:K

Not 5. Administration och förvaltning	2020	2019
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	75 160	65 730
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	22 365	1 123
<b>Kommunikation</b>		
Telefon	282	1 222
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	8 670	0
Bankkostnader	7 011	0
Övriga administrativa kostnader	0	606
Övriga omkostnader	0	8 585
	<b>15 681</b>	<b>9 191</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>113 489</b>	<b>77 266</b>

Not 6. Personalkostnader	2020	2019
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	22 095	33 838
Kostnadsersättningar	0	259
	<b>22 095</b>	<b>34 097</b>
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Övriga arvoden och löner	0	2 000
Sociala kostnader	5 977	9 436
	<b>5 977</b>	<b>11 436</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>28 072</b>	<b>45 533</b>

Not 7. Avskrivningar	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	1 175 170	1 175 170
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>1 175 170</b>	<b>1 175 170</b>

*Handwritten signature*

*Handwritten initials: C, B.K.*

*Handwritten initials: JB*

Not 8. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	117 517 000	117 517 000
Anskaffningsvärde mark	36 325 000	36 325 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>153 842 000</b>	<b>153 842 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 2 350 340	- 1 175 170
Årets avskrivningar	- 1 175 170	- 1 175 170
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 525 510</b>	<b>-2 350 340</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>150 316 490</b>	<b>151 491 660</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	64 249 000	64 249 000
Taxeringsvärde mark	21 623 000	21 623 000
	<b>85 872 000</b>	<b>85 872 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	82 728 000	82 728 000
Lokaler	3 144 000	3 144 000
	<b>85 872 000</b>	<b>85 872 000</b>

#### Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Handelsbanken	2021-12-31	0,4 %	21 858 375	24 897 000
Handelsbanken	2022-12-30	1,2 %	26 464 500	26 502 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>48 322 875</b>	<b>51 399 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-26 516 000	-51 500
			<b>21 806 875</b>	<b>51 347 500</b>

Not 10. Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	51 502 000	51 502 000
<b>Summa:</b>	<b>51 502 000</b>	<b>51 502 000</b>





B.K

## Underskrifter

den 31/5 2021



Dan Andersen



Lennart Bergström



Burak Kaya



Christer Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-04  
Borevision AB



Afrodita Cristea



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trollsländan på Elinegård, org.nr. 769629-3179

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollsländan på Elinegård för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. 