

# Årsredovisning

---

*Brf Trollsländan*

769623-4231

Styrelsen för Brf Trollsländan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

I december 2011 förvärvade föreningen fastigheten Trollsländan 1 i Stockholms kommun. Föreningens 12 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har en lokal. Föreningen består av 14 medlemmar. Under räkenskapsåret har två överlåtelser skett.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Fastighetsunderhåll

Vi har under året genomfört en omfattande renovering av fastigheten i form av dränering, tvätt samt målning av fasad, renovering av fönster och renovering av balkonger.

#### Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda möten. Styrelsens sammansättning har varit följande:

Jacob Strand	ledamot
Gabriella Picano	ledamot
Matilda Flodqvist Svensson	ledamot

Av föreningen vald revisor har varit Per Lindblom, auktoriserad revisor Allians Revisionsbyrå.

#### Årsavgifter

Inför år 2021 planeras en höjning om 10%.

#### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska administrationen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>	<b>1801-1812</b>	<b>1701-1712</b>
Avgifter och hyror	473	498	485	402
Resultat efter finansiella poster	-345	-120	-80	-293
Soliditet %	62	79	79	79

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	14 991 962	13 624	64 000	-777 525	-119 685
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-119 685	119 685
Förändring av yttre fond			32 000	-32 000	
Årets resultat					-344 838
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 991 962</b>	<b>13 624</b>	<b>96 000</b>	<b>-929 210</b>	<b>-344 838</b>

#### RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-929 211
Årets resultat	-344 838
<i>Summa</i>	<i>-1 274 049</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	32 000
Balanseras i ny räkning	-1 306 049
<i>Summa</i>	<i>-1 274 049</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Årsavgifter		393 495	398 848
Hysesintäkter		79 728	99 072
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>473 223</b>	<b>497 920</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-621 041	-475 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-91 714	-92 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-712 755</b>	<b>-567 011</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-239 532</b>	<b>-69 091</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		-	75
Räntekostnader		-105 306	-50 669
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-105 306</b>	<b>-50 594</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-344 838</b>	<b>-119 685</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-344 838</b>	<b>-119 685</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-344 838</b>	<b>-119 685</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	20 546 000	17 502 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		20 546 000	17 502 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 546 000</b>	<b>17 502 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		120	133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 988	19 755
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		42 108	19 888
<i>Kassa och bank</i>	5		
Kassa och bank		1 611 968	555 364
<i>Summa kassa och bank</i>		1 611 968	555 364
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 654 076</b>	<b>575 252</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 200 076</b>	<b>18 077 252</b>

		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		14 991 962	14 991 962
Upplåtelseavgifter		13 624	13 624
Fond för yttre underhåll		96 000	64 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>15 101 586</i>	<i>15 069 586</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-929 211	-777 525
Årets resultat		-344 838	-119 685
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 274 049</i>	<i>-897 210</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 827 537</b>	<b>14 172 376</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 120 000	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 120 000</b>	<b>–</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	6	650 000	3 770 000
Förskott på hyror och avgifter		31 106	32 501
Leverantörsskulder		497 603	43 909
Aktuella skatteskulder		52 502	37 822
Övriga skulder		4 500	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 828	16 144
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 252 539</b>	<b>3 904 876</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 200 076</b>	<b>18 077 252</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Övriga upplysningar**

##### **Intäktsredovisning, fordringar och skulder**

Intäkterna redovisas till verkligt värde, d v s vad företaget fått eller kommer att få i avsedd period. Fordringar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Not 2	Driftskostnader	2020-12-31	2019-12-31
	Elkostnader	19 444	23 207
	Uppvärmning	86 324	92 383
	Vatten och avlopp	31 164	26 684
	Renhållning	7 825	10 149
	Fastighetsservice	30 042	31 633
	Reparationer och underhåll	72 804	129 659
	Fastighetsskatt	33 591	19 596
	Fastighetsskatt/avgift	37 109	15 264
	Tomträttsavgäld	32 100	32 100
	TV/Bredband	42 372	38 394
	Revisionsarvode	17 470	17 291
	Redovisningstjänster	22 128	25 381
	Konsultkostnader	182 881	9 027
	Övriga kostnader	5 787	4 243
		<b>621 041</b>	<b>475 010</b>

Not 3 Avskrivningar

Byggnad	0,5-4 procent.	Antal år: 125.
Säkerhetsdörrar	4 procent.	antal år. 25.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens komponentuppdelning.

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	11 637 910	11 637 910
	Utgående anskaffningsvärden	11 637 910	11 637 910
	Ingående avskrivningar	-671 910	-579 910
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-91 714	-92 000
	Utgående avskrivningar	-763 624	-671 910
	<i>Pågående renoveringar</i>		
	Inköp	3 135 714	-
	Utgående anskaffningsvärde	3 135 714	-
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 536 000	6 536 000
	Utgående anskaffningsvärde	6 536 000	6 536 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>20 546 000</b>	<b>17 502 000</b>

Boytan utgör 541 kvm. Lokalyta för uthyrning utgör 40 kvm. Byggår är 1936



**Not 5 Likviditetsanalys, drift**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Pengar in		
Hyror och avgifter	473 223	497 920
Pengar ut		
Driftskostnader	-621 041	-475 011
Räntor	-43 312	-50 594
Pantbrev	-61 994	0
Amortering	0	0
Likviditetsförändring	-253 124	-27 685
.		
Bankmedel vid årets ingång	555 364	575 214
Bankmedel vid årets utgång	1 611 968	555 364

Under året har ett nytt lån upptagits.

**Not 6 Upptagna lån**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån SEB, rörlig ränta 0,63%, förfaller 2022-02-28	-1 040 000	-1 040 000
Fastighetslån SEB, rörlig ränta 1,36%, förfaller 2022-12-28	-1 040 000	-1 040 000
Fastighetslån SEB, rörlig ränta 0,92%, förfaller 2023-12-28	-1 040 000	-1 040 000
Fastighetslån SEB, rörlig ränta 0,78%, förfaller 2021-08-28	-650 000	-650 000
Fastighetslån SEB, rörlig ränta 0,59%, förfaller 2022-11-28	-4 000 000	-
	<b>-7 770 000</b>	<b>-3 770 000</b>

Lånen med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristiga skulder i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd och är omförhandlade och är därmed långfristiga skulder efter förfalldatum.

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 770 000	4 821 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 770 000</b>	<b>4 821 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm, per 2021-05-22

Jacob Strand



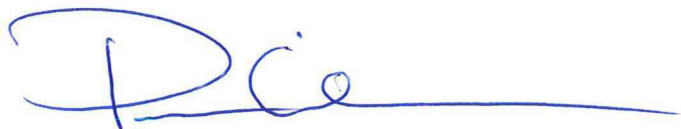
Gabriella Picano



Matilda Flodqvist Svensson



Min revisionsberättelse har lämnats den 27 maj 2021



Per Lindblom  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trollsländan

Org.nr 769623-4231

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollsländan 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 2020-12-31 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 revisionsred 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. Risken 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.

# Allians

REVISION & REDOVISNING

- 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trollsländan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 maj 2021



Per Lindblom

Auktoriserad revisor