

Bostadsrättsföreningen Trollsländan på Elinegård

Org.nr: 769629-3179

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
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 2021-01-01 - 2021-12-31. 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

Beskattning

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 Andersson
Ledamot	Martin Hansson
Ledamot	Mikael Langebro
Ledamot	Annette Ferens
Ledamot	Niklas Kraft
Suppleant	Linda Bergström
Suppleant	Jan Flink

Revisor

Extern	Afrodita Cristea Borevision
--------	--------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Marita Ejupi, Jill Olofsson och Martin Jirhamn sammankallande, och Marita Ejupi

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-30

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

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 (m²):

3 612

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
2 rok	16	
3 rok	22	
4 rok	3	
> 5 rok	4	
Summa	45	3 483
Totalt antal bostadslägenheter:		45

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²	Varav uthyrt
	2	129	2
Totalt antal lokaler:			2

	Antal	Total yta m²
Bostäder	45	3 483
Lokaler	2	129
P-platser(garage)	42	
Summa	89	3 612

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Städning
Service Brandsäkerhet
Service och Jour avtal hissar
Ventilationsservice
Teknisk förvaltning

Leverantör

ABRF Group AB
KS städ AB
Presto AB
Schindler AB
EVT AB
Hagtorns fastighetservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplan

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

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	69
Tillkommande medlemmar under året	6
Avgående medlemmar under året	6
Under året har 4 överlåtelser skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	69

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 853	2 812	2 869	2 867
Årsavgifter, tkr	2 321	2 312	2 323	2 323
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8	-26	-76	8
Soliditet ¹ , %	68	68	66	66
<i>Föreningen, kr</i>				
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta	362	323	316	
Snittränta, %	0,76	0,84	1,03	1,03
<i>Bostadsrätten, kr</i>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	666	664	667	667
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-2	-7	-22	2
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 831	13 881	14 757	14 244

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 150 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 648 743	31 741 257	245 373		-279 356	-25 985	102 330 032
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll			109 000		-109 000		0
Balanseras i ny räkning					-25 984	25 984	0
Årets resultat						-8 097	-8 097
Belopp vid årets utgång	70 648 743	31 741 257	354 373	0	-414 340	-8 098	102 321 935

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-414 341
Årets resultat	-8 097
Totalt	-422 438

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	109 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-110 181
Balanseras i ny räkning	-421 257
Totalt	-422 438

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 852 502	2 811 767
Övriga rörelseintäkter	3	72 407	-20
Summa Rörelseintäkter		2 924 909	2 811 747
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 204 018	-988 536
Administration och förvaltning	5	-117 077	-113 489
Personalkostnader	6	-30 212	-28 072
Avskrivningar	7	-1 175 170	-1 175 170
Summa Rörelsekostnader		-2 526 477	-2 305 267
RÖLSERESULTAT		398 432	506 480
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	45
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-406 552	-532 510
Summa Finansiella poster		-406 529	-532 465
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 097	-25 985
RESULTAT FÖRE SKATT		-8 097	-25 985
ÅRETS RESULTAT		-8 097	-25 985

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	149 141 320	150 316 490
Summa materiella anläggningstillgångar		149 141 320	150 316 490
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		149 141 320	150 316 490
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		240	5 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 054	44 992
Summa kortfristiga fordringar		37 294	50 935
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 621 380	694 305
Summa kassa och bank		1 621 380	694 305
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 658 674	745 240
SUMMA TILLGÅNGAR		150 799 994	151 061 730

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		102 390 000	102 390 000
Fond för yttre underhåll		354 373	245 373
Summa bundet eget kapital		102 744 373	102 635 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-414 341	-279 356
Årets resultat		-8 097	-25 985
Summa fritt eget kapital		-422 438	-305 341
SUMMA EGET KAPITAL		102 321 935	102 330 032
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	21 858 375	21 831 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		21 858 375	21 831 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	26 314 500	26 516 000
Leverantörsskulder		84 619	59 975
Skatteskulder		62 880	114 640
Övriga skulder		25 101	25 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		132 584	184 372
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		26 619 684	26 900 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 799 994	151 061 730

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

	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	2 320 650	2 311 932
Hysesintäkter		
Lokaler	166 243	143 025
Fastighetsskatt	10 617	9 325
Garage och p-platser	356 330	344 750
	533 190	497 100
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 127	7 333
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-15 450	-6 750
Övriga intäkter	1 985	2 152
	-1 338	2 735
Totalt nettoomsättning	2 852 502	2 811 767

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	72 407	-20
Totalt övriga rörelseintäkter	72 407	-20

Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	110 243	127 595
Uppvärmning	265 016	224 271
Vatten och avlopp	125 333	125 668
Sophämtning	81 224	76 581
	581 815	554 116
Funktionell anläggningsservice		
Hissbesiktning	42 751	35 444
Brandskydd	0	5 562
	42 751	41 006
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	171 757	160 268
Fastighetsstäd	52 185	34 908
Snöröjning/sandning	10 242	0
Bevakningskostnader	34 412	27 023
	268 597	222 199
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	1 694	26 965
TV	102 440	51 415
	104 133	78 380
Övriga driftkostnader		
Försäkring	33 201	21 420
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 440	31 440
Samfällighetskostnader	0	20 832
	64 641	73 692
Reparationer		
Reparationer	31 899	0
Gemensamma utrymmen	0	13 805
Installationer	0	5 339
	31 899	19 144
Underhåll		
Underhåll	110 182	0
Totalt operativ drift och underhåll	1 204 018	988 536

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	51 411	75 160
Extra ekonomisk förvaltning	26 860	0
	78 271	75 160
Revision		
Revisionsarvode	15 531	22 365
Kommunikation		
Telefon	0	282
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	8 670
Bankkostnader	4 738	7 011
Övriga kostnader	8 597	0
	13 335	15 681
Totalt administration och förvaltning	107 137	113 489
Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	23 650	22 095
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	6 562	5 977
Totalt personalkostnader	30 212	28 072
Not 7. Avskrivningar	2021	2020
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	1 175 170	1 175 170
Totalt avskrivningar	1 175 170	1 175 170
Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	405 680	530 751
Räntekostnader skattekonto	69	64
Övriga finansiella kostnader	803	1 695
	406 552	532 510
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	406 552	532 510

Not 9. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	153 842 000	0
Anskaffningsvärde byggnad	0	117 517 000
Anskaffningsvärde mark	0	36 325 000
Utgående anskaffningsvärden	153 842 000	153 842 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 525 510	- 2 350 340
Årets avskrivningar	- 1 175 170	- 1 175 170
Utgående avskrivningar	-4 700 680	-3 525 510
Utgående redovisat värde	149 141 320	150 316 490
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	63 529 000	64 249 000
Taxeringsvärde mark	23 303 000	21 623 000
	86 832 000	85 872 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	83 688 000	82 728 000
Lokaler	3 144 000	3 144 000
	86 832 000	85 872 000

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Svenska Handelsbanken AB 184063	2021-12-31	0,40 %	26 314 500	26 464 500
Svenska Handelsbanken AB 392232	2022-12-30	1,20 %	21 858 375	21 883 000
Summa skulder till kreditinstitut			48 172 875	48 347 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-26 314 500	-26 516 000
			21 858 375	21 831 500
Not 11. Ställda säkerheter			2021-12-31	2020-12-31
Inteckningar			51 502 000	51 502 000
Summa:			51 502 000	51 502 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2022

Dan Andersson
Ordförande

Martin Hansson
Ledamot

Mikael Langebro
Ledamot

Annette Ferens
Ledamot

Niklas Kraft
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Afrodita Cristea
Extern
Borevision



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.06.2022 14:40

SENT BY OWNER:

Johan Wahlström • 13.06.2022 10:20

DOCUMENT ID:

Skecd7u4K9

ENVELOPE ID:

H1qPXOEY5-Skecd7u4K9

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 Bostadsrättsföreningen Trollsländan på Eline gård.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Anette Ferens anette.ferens@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2022 10:22 13.06.2022 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/10/1967) IP: 195.252.43.247
Karl Fredrik Niklas Kraft niklas.kraft.1@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2022 10:26 13.06.2022 10:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/03/1994) IP: 94.191.153.128
Martin Hansson martin.hansson@aol.se	Signed Authenticated	13.06.2022 10:33 13.06.2022 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/07/1975) IP: 90.142.40.223
MIKAEL LANGE BRO mikael.langebro@ncc.se	Signed Authenticated	13.06.2022 11:03 13.06.2022 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 05/05/1964) IP: 83.254.101.13
DAN ANDERSEN dan@husarerna.se	Signed Authenticated	13.06.2022 12:15 13.06.2022 12:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/12/1965) IP: 94.234.106.130
AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	Signed Authenticated	13.06.2022 14:40 13.06.2022 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/07/1969) IP: 188.66.51.71

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed