

Årsredovisning för  
**Brf Troedsgatan**  
769612-7294

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Troedsgatan, 769612-7294, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

##### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2005-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-21 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsbolag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger sedan 2005-12-15 fastigheten Gjuteriet 8 i Helsingborgs kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus innehållande fjorton lägenheter och en lokal. Total yta är 1004 kvm varav lokal 38 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Antalet medlemmar var vid årets början 20 och vid dess slut 19. Under året har fem lägenheter bytt ägare.

##### **Styrelse**

Mikael Sjunnesson, ordförande

Ingemar Daun

Mathias Rydell

Julia Ifverson, lämnade i förtid på grund av flytt.

Mirjana Serbedzija, efterträdde Ifverson

Christian Hoffman, suppleant

För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Skåne.

##### **Valberedning**

Susan Daun, sammankallande

Jerry Bexell

##### **Revisor**

Auktoriserad revisor Anders Johansson, ordinarie

Auktoriserad revisor Andreas Brodström, suppleant

##### **Årets verksamhet, utfört underhåll samt underhållsplan**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-18.

Det planerade underhållet för 2019 utfördes inte och har skjutits till 2020, cirka 200 000 kr. Inget väsentligt underhåll har utförts på fastigheten 2019.

Lägenhet 1102 hyrs ut till och med 2020-08-31 då ägaren flyttar in igen.

##### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat under eller efter räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	720 730	706 666	714 299	714 302
Resultat efter finansiella poster	19 867	-262 368	51 238	20 099
Soliditet	71	71	70	71
Årsavgift/kvm bostadsrätt	723	709	675	675

### Förändringar i eget kapital

	Inbet. insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 707 800	1 351 436	-59 636	-262 368
Disposition enl årsstämmobeslut		49 119	-311 487	262 368
Årets resultat				19 867
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 707 800</b>	<b>1 400 555</b>	<b>-371 123</b>	<b>19 867</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 351 256 kronor, behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-371 123
årets resultat	19 867
Totalt	-351 256
disponeras sålunda:	
avsättning till fond för yttre underhåll	49 119
balanseras i ny räkning	-400 375
Summa	-351 256

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

11

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	720 730	706 666
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>720 730</u>	<u>706 666</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-470 755	-752 790
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-168 701	-168 701
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-639 456</u>	<u>-921 491</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>81 274</u>	<u>-214 825</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 407	-47 543
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-61 407</u>	<u>-47 543</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>19 867</u>	<u>-262 368</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>19 867</u>	<u>-262 368</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>19 867</u>	<u>-262 368</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	17 017 485	17 186 186
Summa materiella anläggningstillgångar		17 017 485	17 186 186
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		17 017 485	17 186 186
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		150 426	131 876
Övriga fordringar		-	34 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 874	24 063
Summa kortfristiga fordringar		163 300	190 871
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		865 890	681 749
Summa kassa och bank		865 890	681 749
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 029 190	872 620
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		18 046 675	18 058 806



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 707 800	11 707 800
Fond för yttre underhåll		1 400 555	1 351 436
Summa bundet eget kapital		<u>13 108 355</u>	<u>13 059 236</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-371 123	-59 636
Årets resultat		19 867	-262 368
Summa fritt eget kapital		<u>-351 256</u>	<u>-322 004</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>12 757 099</u>	<u>12 737 232</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	<u>5 050 000</u>	<u>5 050 000</u>
Summa långfristiga skulder		5 050 000	5 050 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		16 808	27 232
Skatteskulder		5 406	-
Övriga skulder		2 309	2 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	<u>215 053</u>	<u>242 033</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>239 576</u>	<u>271 574</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>18 046 675</u>	<u>18 058 806</u>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Om- och tillbyggnader	20

### Not 2 Intäkternas fördelning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	698 260	685 134
Hysesintäkter bostäder	-	5 168
Kabel-TV	21 543	16 340
Övriga intäkter	927	24
<b>Summa</b>	<b>720 730</b>	<b>706 666</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	55 262	56 779
Reparation och underhåll	51 533	310 422
Hissbesiktning	1 790	1 986
Avfallshantering	18 111	16 996
Fastighetsel	26 834	27 966
Värmekostnader	73 025	87 584
Vatten och avlopp	31 872	28 940
Fastighetsförsäkring	30 549	30 828
Kabel-TV	44 086	36 924
Styrelsearvode	27 858	22 400
Sociala avgifter	8 749	7 038
Revisionsarvode	17 500	16 250
Arvode ekonomisk förvaltning	32 807	32 808
Konsultarvode	-	11 875
Mäklararvode	-	30 000
Bankkostnader	1 425	1 976
Övriga förvaltningskostnader	29 236	9 570
Fastighetsskatt	20 118	22 448
	<b>470 755</b>	<b>752 790</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början och slut	18 710 280	18 710 280
	<u>18 710 280</u>	<u>18 710 280</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 524 094	-1 355 393
-Årets avskrivning enligt plan	-168 701	-168 701
-Vid årets slut	<u>-1 692 795</u>	<u>-1 524 094</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 017 485</b>	<b>17 186 186</b>
-varav byggnad	12 753 230	12 921 931
-varav mark	4 264 255	4 264 255
	<u>17 017 485</u>	<u>17 186 186</u>
Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	9 715 000
Taxeringsvärde mark	9 484 000	6 658 000
	<u>20 684 000</u>	<u>16 373 000</u>

## Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Löptid	2019-12-31	2018-12-31
2752079406	1,720	2022-04-25	1 250 000	1 250 000
2754279491	1,293	Rörlig	1 100 000	1 100 000
2851609947	1,451	Rörlig	2 700 000	2 700 000
			<u>5 050 000</u>	<u>5 050 000</u>
Förfaller till betalning senare än 1 år			5 050 000	5 050 000
Förfaller till betalning senare än 5 år			5 050 000	5 050 000

## Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 502 000	5 502 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 502 000</b>	<b>5 502 000</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------



## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	181 137	181 137
Mäklararvode	-	30 000
Räntekostnader	1 613	1 613
Övriga upplupna kostnader	32 303	29 283
	<u>215 053</u>	<u>242 033</u>

## Underskrifter

Helsingborg 2020-05-15

  
Mikael Sjunnesson  
Styrelseordförande

  
Mathias Rydell

  
Mirjana Serbedzija

  
Ingema Daun

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-15

  
Anders Johansson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Troedsgatan  
Org. nr 769612-7294

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Troedsgatan för år 2019.

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 2019 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 på 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 revisionsmed 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 på 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.
- 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 Troedsgatan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Troedsgatan 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 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.

### Revisorans 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.

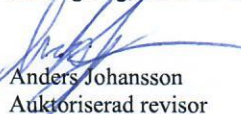
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaperna. 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.

Helsingborg, 2020-05-15



Anders Johansson  
Auktoriserad revisor