

Årsredovisning

Brf Trollsländan

769623-4231

Styrelsen för Brf Trollsländan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 13 medlemmar. Under räkenskapsåret har en överlåtelse skett.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighetsunderhåll

Under året som gått har styrelsen startat upp arbete med renovering av huset:

planering inför dränering, upprustning av fasad samt balkonger och fönster. Detta arbete fortlöper under 2020.

Under året påträffades en vattenskada i lokalen och styrelsen har startat arbetet med att åtgärda detta.

Under 2019 har även element och värmesystem bytts ut i alla lägenheter.

Det har inletts ett samarbete med Driftia som kör regelbunden rondering av fastigheten.

Under året har det även införts sörting av matavfall samt att några träd på baksidan av huset, fällts.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda möten. Styrelsens sammansättning har varit följande:

Inger Pellijeff	ledamot
Lilly Savosnick Zima	ledamot
Erica Andersson	ledamot
Sara Eivergård	ledamot
Gabriella Picano	ledamot

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

Årsavgifter

Inför år 2020 planeras ingen höjning.

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.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Avgifter och hyror	498	485	402	446
Resultat efter finansiella poster	-120	-80	-293	29
Soliditet %	79	79	79	82

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 991 962	13 624	32 000	-665 271	-80 254
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-80 254	80 254
Förändring yttre fond			32 000	-32 000	
Årets resultat					-119 685
Belopp vid årets utgång	14 991 962	13 624	64 000	-777 525	-119 685

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-777 525
Årets resultat	-119 685
<i>Summa</i>	<i>-897 210</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	32 000
Balanseras i ny räkning	-929 210
<i>Summa</i>	<i>-897 210</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		439 888	438 972
Hysesintäkter		58 032	46 500
Summa rörelseintäkter		497 920	485 472
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	1	-475 011	-427 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-92 000	-90 000
Summa rörelsekostnader		-567 011	-517 945
Rörelseresultat		-69 091	-32 473
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	—
Räntekostnader		-50 669	-47 781
Summa finansiella poster		-50 594	-47 781
Resultat efter finansiella poster		-119 685	-80 254
Resultat före skatt		-119 685	-80 254
Årets resultat		-119 685	-80 254

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	17 502 000	17 594 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>17 502 000</i>	<i>17 594 000</i>
Summa anläggningstillgångar		17 502 000	17 594 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		133	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 755	29 746
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>19 888</i>	<i>29 804</i>
<i>Kassa och bank</i>	4		
Kassa och bank		555 364	575 214
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>555 364</i>	<i>575 214</i>
Summa omsättningstillgångar		575 252	605 018
SUMMA TILLGÅNGAR		18 077 252	18 199 018

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	14 991 962	14 991 962
Upplåtelseavgift	13 624	13 624
Yttre fond	64 000	32 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>15 069 586</i>	<i>15 037 586</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust	-777 525	-665 271
Årets resultat	-119 685	-80 254
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-897 210</i>	<i>-745 525</i>
Summa eget kapital	14 172 376	14 292 061
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	5, 6	2 730 000
Summa långfristiga skulder	-	2 730 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	5	1 040 000
Förskott på hyror/avgifter	32 501	30 047
Leverantörsskulder	43 909	49 144
Skatteskulder	37 822	37 126
Övriga skulder	4 500	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 144	16 140
Summa kortfristiga skulder	3 904 876	1 176 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 077 252	18 199 018

NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1, K3.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas om inget särskilt anges.

Fordringar och skulder

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Ersättningar till styrelse

Inga styrelsearvoden har utbetalts.

Not 1	Driftskostnader	2019-12-31	2018-12-31
	El gemensam	23 207	22 467
	Uppvärmning	92 383	93 759
	Vatten och avlopp	26 684	22 144
	Renhållning	10 149	13 984
	Fastighetsservice	31 633	32 176
	Rep/underhåll fastighet	129 659	89 843
	Föreningsavgifter	–	3 900
	Fastighetsskatt	19 596	5 121
	Fastighetsförsäkringspremie	15 264	14 034
	Tomträttsavgäld	32 100	32 100
	Hyra/avgifter kabel-tv	38 394	48 213
	Revisionsarvode	17 291	18 825
	Redovisningstjänster	25 381	22 175
	Övriga kostnader	13 270	9 204
	Summa	475 011	427 945

Not 2	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 3	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	11 637 910	11 605 910
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Renovering tak och säkerhetsdörrar	–	32 000
	Utgående anskaffningsvärden	11 637 910	11 637 910
	Ingående avskrivningar	-579 910	-489 910
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-92 000	-90 000
	Utgående avskrivningar	-671 910	-579 910
	Ingående anskaffningsvärden mark	6 536 000	6 536 000
	Utgående anskaffningsvärden	6 536 000	6 536 000
	Utgående redovisat värde	17 502 000	17 594 000
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Byggnader och mark	13 560 000	10 643 000
	Summa	13 560 000	10 643 000

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

Not 4	Likviditetsanalys, drift	2019	2018
	Pengar in. Hyror/avgifter	497 920	485 472
	Pengar ut		
	Driftskostnader	-475 011	-427 945
	Räntekostnader	-50 594	-47 781
	Amortering		
	Likviditetsförändring	-27 685	9 746
	Avsättning yttre fond	32 000	32 000
	Bankmedel, behållning	550 644	570 213

Not 5	Upptagna lån	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetslån SEB, rörlig ränta 1,36%, förfaller 2020-12-28	1 040 000	1 040 000
	Fastighetslån SEB, rörlig ränta 1,38 %, förfaller 2020-02-28	1 040 000	1 040 000
	Fastighetslån SEB, fast ränta 0,92 %, förfaller 2020-12-28	1 040 000	1 040 000
	Fastighetslån SEB, fast ränta 1,42 %, förfaller 2020-08-28	650 000	650 000
		3 770 000	3 770 000

Lånen med förfallodatum 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 förfallodatum.

Not 6	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar, SEB	4 821 000	4 821 000
		4 821 000	4 821 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm, per 2020 05 07

Inger Pellijeff

Inger Pellijeff

Lilly Savosnick Zima

Lilly Savosnick-Zima

Erica Andersson

Sara Eivergård

Sara Eivergård

Gabriella Picano

Gabriella Picano

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2020

Per Lindblom

Per Lindblom
Auktoriserad revisor

UNDERSKRIFTER

Stockholm, per 2020 0507

Inger Pellijeff

Lilly Savosnick Zima

Erica Andersson

Sara Eivergård

Erica

Gabriella Picano

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2020

Per Lindblom

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 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 2019-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 fel.

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 på fel, 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 Trollsländan för räkenskapsåret 2019 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 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.

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. *p*

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 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.

Stockholm den 12 maj 2020



Per Lindblom

Auktoriserad revisor