

Årsredovisning för
Brf Trollsländan i Norrtälje

769632-0352

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trollsländan i Norrtälje, 769632-0352, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Ordförande: Susann Granström
Kassör: Håkan Carlén
Sekreterare: Birgitta Brandsjö
Ledamot: Lars Isaksson
Ledamot: Roland Johansson
Suppleant: Åsa Hedrén
Suppleant: Eva Wilén-Olsson (flyttat ur föreningen, avgått ur styrelsen)

Övriga förtroendeposter

Valberedningen har bestått av: Hans Löfberg, Christoffer Eskils

Revisor: Alexandra Lindqvist
Revisor suppleant: Karin Hammarberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Gemenesamt avtal med Sweax. Återkommande kontakt gällande städning, trädgårdsskötsel
- Vattenförbrukning, löpande rapportering till kommunen
- Bildandet samt styrelserepresentation i Samfälligheten Kv Haren
- Brandskyddsarbete. Lars Isaksson, Gunnar Brandsjö
- Credentia, kontakt löpande gnm. Andreas Tövinge, Anders Persson
- Ny försäkringsgivare, Folksam
- Glöggmingel
- Öppna möten för medlemmar efter ordinarie Styrelsemöten
- Klotteravtal m. Relita genom Samfälligheten. Avgift vid begäran/behov
- Hantering av hisstopp vid flera tillfällen
- Hisskydd, för in och utflytt
- Trädgårdsgrupp, skötsel av våra rabatter, Lena Fahlström, Gudrun Skymbäck
- Ekonomihantering, löpande
- Medlemsfrågor, löpande

- Styrelsemöten, månadsvis
- Nyhetsbrev, månadsvis
- Nyckelhantering via Norrtälje Låsservice
- P-plats kö, hantering
- Lägenhetsförsäljningar, hantering
- Sopsortering inklusive matavfallshantering
- Soprummet, hantering av miljön
- Vattenläckage i garaget
- Fastigheten, tillsyn löpande
- Nya filter till friskluftsintagen
- Hantering av ärende gällande golv i lgh. 6:1402
- Advokatkontakter
- Bostadsrätterna, kontakt löpande
- Gemensamhetslokalen, iordningställande Samfälligheten
- Skadegörelser i garaget
- Cykelstöld i garaget
- Garantibesiktningen
- Valberedning, löpande kontakt
- Årsstämman, förberedelse

Verksamheten i siffror

Föreningen har 42 betalande medlemmar/lägenheter

Föreningen genomförde 1 medlemsevenemang (Glöggmingel) under 2019

Föreningen har haft 1 överlåtelse

Fastighetens beteckning Haren 8

Taxeringsvärde 64 491 000 kr

Föreningens omsättning 2019: 2 492 595 kr

Föreningens lån

	Lånebelopp	Ränta	Villkorsändringsdag	Amortering 2019
Stadshypotek	11 706 667	1,07 %	2021-03-01	0
Stadshypotek	13 706 667	1,79 %	2023-03-01	0
Stadshypotek	13 706 666	2,63 %	2026-03-01	0
Stadshypotek	1 250 000	1,07 %	Rörligt	750 000

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr
Nettoomsättning	2 492 585	615 099	-	
Resultat efter finansiella poster	-62 681	-38 963	-	
Soliditet, %	73	72	8	

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	108 880 000		-38 963
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		45 570	-45 570
Årets resultat			-62 681
Vid årets slut	108 880 000	45 570	-147 214

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -147 214 behandlas enligt följande:

Balanserat reusitat	-84 533
Årets resultat	-62 681
Totalt	-147 214

disponeras för	
Avsättning till yttre fond	186 000
Balanseras i ny räkning	-333 214
Summa	-147 214

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

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>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 492 585	615 099
Övriga rörelseintäkter	3	2 995	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 495 580	615 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-721 337	-193 795
Övriga externa kostnader	5	-138 981	-27 698
Personalkostnader	6	-31 140	-17 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-916 008	-229 062
Summa rörelsekostnader		-1 807 466	-467 555
Rörelseresultat		688 114	147 544
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		158	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-750 953	-186 507
Summa finansiella poster		-750 795	-186 507
Resultat efter finansiella poster		-62 681	-38 963
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-62 681	-38 963
Skatter			
Årets resultat		-62 681	-38 963

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	148 804 930	149 720 938
Summa materiella anläggningstillgångar		148 804 930	149 720 938
Summa anläggningstillgångar		148 804 930	149 720 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		156 000	107 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 745	28 634
Summa kortfristiga fordringar		184 745	135 738
Kassa och bank			
Kassa och bank		770 312	794 513
Summa kassa och bank		770 312	794 513
Summa omsättningstillgångar		955 057	930 251
SUMMA TILLGÅNGAR		149 759 987	150 651 189

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		108 880 000	108 880 000
Fond för yttre underhåll		45 570	-
Summa bundet eget kapital		108 925 570	108 880 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-84 533	-
Årets resultat		-62 681	-38 963
Summa fritt eget kapital		-147 214	-38 963
Summa eget kapital		108 778 356	108 841 037
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	40 120 000	41 120 000
Summa långfristiga skulder		40 120 000	41 120 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	250 000	-
Leverantörsskulder		69 518	85 628
Skatteskulder		172 910	229 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		369 203	374 924
Summa kortfristiga skulder		861 631	690 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 759 987	150 651 189

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	2 120 234	529 801
Årsavgifter parkering	336 931	75 600
Vattendebitering	35 420	9 698
Totalt	2 492 585	615 099

Not 3 Övriga röreseintäkter

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Pantsättning- och överlåtelseavgifter	2 995	-
Summa	2 995	-

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	159 990	49 510
Värme	65 110	16 088
Vatten	190 883	52 849
Städning och renhållning	44 019	11 857
Snöröjning	14 600	8 689
Samfälligheten	34 217	-
Reparation och underhåll	10 516	-
Hissar	10 668	-
Fastighetsskatt	16 910	-
Försäkringspremier	36 392	9 075
Fastighetsskötsel	126 700	43 749
Fiber och tv	11 332	1 978
Totalt	721 337	193 795

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsmaterial	19 666	-
Ersättning till revisor	8 750	8 000
Kameral förvaltning	54 591	12 900
Övriga främmande tjänster	40 836	-
Övriga kostnader	15 138	6 798
Totalt	138 981	27 698

Not 6 Personal

Personal

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Arvode och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode	24 500	13 000
Sociala kostnader	6 640	4 000
Summa	31 140	17 000

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	149 950 000	39 950 000
-Nyanskaffningar		32 546 527
-Omklassificeringar		77 453 473
	<u>149 950 000</u>	<u>149 950 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-229 062	
-Årets avskrivning enligt plan	-916 008	-229 062
	<u>-1 145 070</u>	<u>-229 062</u>
Redovisat värde vid årets slut	148 804 930	149 720 938

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	250 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från bokslutsdagen	-
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	40 120 000
	<u>40 370 000</u>

Not 9 Ställda säkerheter


Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	41 120 000	41 120 000
Summa ställda säkerheter	41 120 000	41 120 000

Underskrifter


Norrtälje 2020-05-11


Susann Granström
Ordförande



Håkan Carlén


Birgitta Brandsjö


Lars Isaksson


Roland Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-18


Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trollsländan i Norrtälje

Org.nr 769632-0352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollsländan i Norrtälje 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 *Revisorers 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 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.

Revisorers 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.

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 Trollsländan i Norrtälje 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

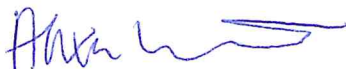
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Norrtälje den 18 maj 2020



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor