

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Trollskogen

Org.nr 769621-5370

Räkenskapsår 2020-01-01 - 2020-12-31

*i*

*A 28 Sn CP 2*

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollskogen avger härmed följande årsredovisning.

| Innehåll               | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 3    |
| Balansräkning          | 4    |
| Noter                  | 6    |

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i svenska kronor (SEK).

!

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vejby 41:11 som består av två stycken huskroppar med totalt 26 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2011/2012.

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

Under året har styrelsen haft 7 st protokollförda möten.

Samtliga lägenheter har upplåtits. Tre lägenheter har under året bytt ägare.

Under året har föreningen investerat i utökat område med marksten utanför våra ingångar.

Föreningen har också förstärkt skyddet på våra dörrar och portar till garaget och även investerat i passagesystem samt kamerabevakning.

OVK-besiktning (ventilationskontroll) har gjorts i alla våra lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Efter antagande av budget för år 2021 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Styrelsens säte är i Ängelholm.

| <b>Flerårsöversikt</b>                  | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 1 379       | 1 375       | 1 366       | 1 359       |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 10          | 175         | 122         | 91          |
| Lån, kr/kvm                             | 4 123       | 4 269       | 4 454       | 4 722       |
| Soliditet (%)                           | 88          | 88          | 88          | 87          |

Definitioner se not 1.

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Yttre fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets resultat</b> |
|---|------------------------------|-------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning | 71 260 000                   | 469 140           | -98 812                        | 175 413               |
| Omföring av föregående års resultat                     | 0                            | 67 020            | 108 393                        | -175 413              |
| Årets resultat  | 0                            | 0                 | 0                              | 9 927                 |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                          | <b>71 260 000</b>            | <b>536 160</b>    | <b>9 581</b>                   | <b>9 927</b>          |

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande ansamlat resultat

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | 9 581         |
| Årets resultat      | 9 927         |
|                     | <b>19 508</b> |

behandlas så att

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Avsättning till yttre fond | 67 020        |
| I ny räkning överföres     | -47 512       |
|                            | <b>19 508</b> |

·  
M

## Resultaträkning

|   | Not | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
|   | 1   |                           |                           |
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>    |     |                           |                           |
| Årsavgifter                                       |     | 1 217 976                 | 1 217 976                 |
| Hysesintäkter                                     |     | 157 283                   | 156 666                   |
| Övriga intäkter                                   |     | 3 934                     | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>1 379 193</b>          | <b>1 374 642</b>          |
| <i>Rörelsekostnader</i>                           |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                          | 2   | -843 009                  | -662 707                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 1,3 | -426 409                  | -426 409                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 269 418</b>         | <b>-1 089 116</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>109 775</b>            | <b>285 526</b>            |
| <i>Finansiella poster</i>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 0                         | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -99 848                   | -110 113                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-99 848</b>            | <b>-110 113</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>9 927</b>              | <b>175 413</b>            |



## Balansräkning

|  | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 3   | 80 731 425        | 81 157 834        |
|  |     | <b>80 731 425</b> | <b>81 157 834</b> |
| <hr/>  |     |                   |                   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>80 731 425</b> | <b>81 157 834</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                   |                   |
| Fordringar månadsavgifter                    |     | 1 393             | 3 143             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 10 060            | 9 728             |
|  |     | <b>11 453</b>     | <b>12 871</b>     |
| <hr/>  |     |                   |                   |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 4   | 513 812           | 387 282           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>525 265</b>    | <b>400 153</b>    |
| <hr/>  |     |                   |                   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>81 256 690</b> | <b>81 557 987</b> |

·  
R

D RS M CP

## Balansräkning

|  | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 71 260 000        | 71 260 000        |
| Fond för yttre reparationer                  |     | 536 160           | 469 140           |
|  |     | <b>71 796 160</b> | <b>71 729 140</b> |
| <i>Ansamlat resultat</i>                     |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 9 581             | -98 812           |
| Årets resultat                               |     | 9 927             | 175 413           |
|  |     | <b>19 508</b>     | <b>76 601</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>71 815 668</b> | <b>71 805 741</b> |
| <br>   |     |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5,6 | 9 085 000         | 9 411 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>9 085 000</b>  | <b>9 411 000</b>  |
| <br>   |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6   | 126 000           | 126 000           |
| Leverantörsskulder                           |     | 70 580            | 36 875            |
| Skatteskuld                                  |     | 13 660            | 13 040            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 145 782           | 165 331           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>356 022</b>    | <b>341 246</b>    |
| <br><b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>    |     | <b>81 256 690</b> | <b>81 557 987</b> |

1

*R. S. M. O. P. S.*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisningar i mindre företag (K2). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 133 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

##### Lån, kr/kvm

Föreningens skulder till kreditinstitut i förhållande till bostadsarean (garageytor ej medräknade).

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskickade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen. Uppskjuten skatt har beräknats till 21.4 % (21.4 %).

### Not 2. Externa kostnader

|                              | 2020           | 2019           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Kabel-TV                     | 43 368         | 43 368         |
| El                           | 26 858         | 27 844         |
| Värme                        | 173 646        | 185 422        |
| Vatten                       | 45 763         | 44 860         |
| Renhållning                  | 42 992         | 40 510         |
| Försäkring                   | 29 178         | 30 283         |
| Fastighetsskötsel            | 108 119        | 107 500        |
| Styrelse- och övriga arvoden | 46 000         | 46 000         |
| Sociala avgifter             | 4 695          | 8 881          |
| Ekonomisk förvaltning        | 42 500         | 40 000         |
| Revisionsarvoden             | 8 750          | 8 125          |
| Underhåll fastighet          | 244 788        | 57 870         |
| Fastighetsskatt              | 7 140          | 6 520          |
| Övriga fastighetskostnader   | 19 212         | 15 524         |
|                              | <b>843 009</b> | <b>662 707</b> |

Å

*A. P. S. m. O. S.*

**Not 3. Byggnader och mark**

|   | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 83 899 942        | 83 899 942        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>83 899 942</b> | <b>83 899 942</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 742 108        | -2 315 699        |
| Årets avskrivningar                             | -426 409          | -426 409          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 168 517</b> | <b>-2 742 108</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>80 731 425</b> | <b>81 157 834</b> |
| Utgående redovisat värde Byggnad                | 53 686 100        | 54 112 509        |
| Utgående redovisat värde Mark                   | 27 045 325        | 27 045 325        |
|   | <b>80 731 425</b> | <b>81 157 834</b> |

**Not 4. Kassa och bank / Checkräkningskredit**

|  | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 250 000    | 250 000    |
| Utnyttjad kredit uppgår till                       | 0          | 0          |

**Not 5. Långfristiga skulder**

|  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen</b> |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                          | 504 000          | 504 000          |
|  | <b>504 000</b>   | <b>504 000</b>   |
| <b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>    |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                          | 8 581 000        | 8 907 000        |
|  | <b>8 581 000</b> | <b>8 907 000</b> |

**Not 6. Skulder som avser flera poster**

|   | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Föreningens banklån om 9.211.000 (9.537.000) redovisas under följande poster i balansräkningen: |                  |                  |
| <u>Långfristiga skulder</u>   |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut  | 9 085 000        | 9 411 000        |
| <u>Kortfristiga skulder</u>   |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut  | 126 000          | 126 000          |
|   | <b>9 211 000</b> | <b>9 537 000</b> |



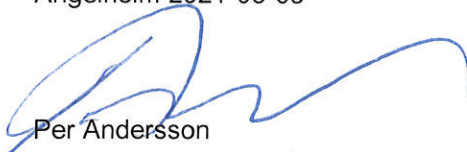


**Not 7. Ställda säkerheter**

För skulder till kreditinstitut  
Fastighetsinteckningar  
Summa ställda säkerheter

| 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------|-------------------|
| 14 500 000        | 14 500 000        |
| <b>14 500 000</b> | <b>14 500 000</b> |

Ängelholm 2021-03-08


  
Per Andersson  
Ordförande

  
Marcus Aronsohn

  
Camilla Persson CAMILLA PERSSON

  
Håkan Skarp

  
Cecilia Wejdrup

  
Eva Viebke Carlsson  
Suppleant för  
Cecilia Wejdrup

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-19

  
Nils-Åke Månsson  
Godkänd revisor

