

Årsredovisning 2025

Brf Trollsländan på Elinegård

769629-3179



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Trollsländan på Elinegård

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Årdern 1	2017	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 3 483 kvm och 2 lokaler om 129 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 628 kvm, då garage på 1 016 kvm också är medräknade.

Styrelsens sammansättning

Alf Lennart Bergström	Ordförande
Irene Marianne Hutsch	Styrelseledamot
Elin Marita Nilsson	Styrelseledamot
Jill Olofsson	Styrelseledamot
Gabriel Gogu	Suppleant
Theis Asger Pedersen	Suppleant

Valberedning

Martin Jirhamn
Josefine Lagesson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i föreningen.

Revisorer

Afrodita Cristea Revisor BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2025 ● OVK-besiktning

Planerade underhåll

2026 ● Inget planerat

Avtal med leverantörer

El Värme Vatten Eon VA-syd

Övrig verksamhetsinformation

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag igår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa förenings årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften 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.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningen följer en underhållningsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2042

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amoterat 1.100.000:-

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 728 282	3 682 424	3 657 505	2 920*
Resultat efter fin. poster	-212 918	-477 326	-949 121	-148*
Soliditet (%)	69	69	67	67
Yttre fond	641 052	571 192	-	-
Taxeringsvärde	105 784 000	98 854 000	98 854 000	98 854 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 008	856	858	676
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,5	81	82	81
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 806	13 122	13 725	13 725
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 638	12 653	13 235	13 235
Sparande / kvm totalyta, kr	208	193	63	284
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	59	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	127	139	184	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	3,79	-	-
Räntekänslighet (%)	14,98	15,3	16	20

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årsredovisningen visar i år ett negativt resultat.

Styrelsen jobbar aktivt med att se över föreningens avtal, lån och all överlikviditet amorteras av på lånen.

Styrelsen är inte främmande att höja avgifterna för att få föreningens ekonomi i god balans.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	70 648 743	-	-	70 648 743
Upplåtelseavgifter	31 741 257	-	-	31 741 257
Fond, yttre underhåll	571 192	-	69 860	641 052
Balanserat resultat	-1 736 494	-477 326	-69 860	-2 283 680
Årets resultat	-477 326	477 326	-212 918	-212 918
Eget kapital	100 747 372	0	-212 918	100 534 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 283 680
Årets resultat	-212 918
Totalt	-2 496 598

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	109 000
Balanseras i ny räkning	-2 605 598
	-2 496 598

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 728 282	3 682 434
Övriga rörelseintäkter	3	64 132	15 093
Summa rörelseintäkter		3 792 414	3 697 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 187 313	-1 135 735
Övriga externa kostnader	9	-126 870	-171 960
Personalkostnader	10	-67 294	-31 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 175 172	-1 175 170
Summa rörelsekostnader		-2 556 649	-2 514 049
RÖRELSERESULTAT		1 235 765	1 183 478
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 489	111 643
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 467 172	-1 772 447
Summa finansiella poster		-1 448 683	-1 660 804
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-212 918	-477 326
ÅRETS RESULTAT		-212 918	-477 326

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	144 440 638	145 615 810
Summa materiella anläggningstillgångar		144 440 638	145 615 810
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		144 440 638	145 615 810
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 634	121 995
Övriga fordringar	13	435 502	274 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	80 721	42 328
Summa kortfristiga fordringar		527 857	439 202
Kassa och bank			
Kassa och bank		765 485	541 541
Summa kassa och bank		765 485	541 541
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 293 341	980 743
SUMMA TILLGÅNGAR		145 733 979	146 596 553

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 390 000	102 390 000
Fond för yttre underhåll		641 052	571 192
Summa bundet eget kapital		103 031 052	102 961 192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 283 680	-1 736 494
Årets resultat		-212 918	-477 326
Summa fritt eget kapital		-2 496 598	-2 213 820
SUMMA EGET KAPITAL		100 534 454	100 747 372
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	44 604 291	45 704 291
Leverantörsskulder		126 339	63 569
Skatteskulder		35 020	29 720
Övriga kortfristiga skulder		14 740	51 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	419 135	0
Summa kortfristiga skulder		45 199 525	45 849 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 733 979	146 596 553

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 235 765	1 183 478
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 175 172	1 175 170
	2 410 937	2 358 648
Erhållen ränta	18 489	111 643
Erlagd ränta	-1 485 315	-1 772 447
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	944 111	697 844
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	88 655	643 423
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	450 344	-1 139 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 483 110	201 464
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 500 000
Amortering av lån	-1 100 000	-4 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 100 000	-2 100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	383 110	-1 898 536
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	816 617	2 715 153
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 199 727	816 617

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trollsländan på Elinegård är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 987 121	2 982 290
Årsavgifter, lokaler	0	229 548
Hysesintäkter, lokaler	273 557	0
Hysesintäkter, p-platser	452 669	448 116
Intäktsreduktion	0	-15 000
Övriga intäkter	14 935	37 480
Summa	3 728 282	3 682 434

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	5
Övriga rörelseintäkter	36 098	420
Övriga intäkter	12 800	14 668
Försäkringsersättning	15 235	0
Summa	64 132	15 093

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	4 675	196 390
Städning	44 904	36 213
Besiktning och service	153 623	93 543
Trädgårdsarbete	26 143	0
Övrigt	0	17 785
Snöskottning	10 313	0
Summa	239 658	343 931

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	36 547
Soprum/miljöanläggning	9 431	0
Dörrar och lås/porttele	36 982	0
Ventilation	17 664	0
El	17 298	0
Hissar	42 068	0
Tak	4 288	0
Garage och p-platser	16 469	0
Summa	144 200	36 547

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	35 117
Bostäder	0	4 024
Summa	0	39 140

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	120 822	107 546
Uppvärmning	273 647	258 856
Vatten	196 308	134 706
Sophämtning	34 253	47 815
Summa	625 030	548 922

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 486	46 167
Bredband	0	106 167
Bredband/Kabeltv	106 779	0
Fastighetsskatt	20 160	14 860
Summa	178 425	167 194

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	14 888	6 429
Övriga förvaltningskostnader	36 405	18 768
Juridiska kostnader	375	0
Revisionsarvoden	26 500	21 868
Ekonomisk förvaltning	48 702	124 895
Summa	126 870	171 960

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	59 300	24 682
Sociala avgifter	7 994	6 502
Summa	67 294	31 184

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 466 158	1 771 732
Övriga räntekostnader	1 014	715
Summa	1 467 172	1 772 447

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	153 842 000	153 842 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	153 842 000	153 842 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 226 190	-7 051 020
Årets avskrivning	-1 175 172	-1 175 170
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 401 362	-8 226 190
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	144 440 638	145 615 810
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 325 000</i>	<i>36 325 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 123 000	76 577 000
Taxeringsvärde mark	23 661 000	22 277 000
Summa	105 784 000	98 854 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	962	100
Övriga fordringar	297	274 779
Nabo Klientmedelskonto	434 243	0
Summa	435 502	274 879

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 185	42 328
Försäkringspremier	17 598	0
Förvaltning	14 938	0
Summa	80 721	42 328

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek ab	2026-12-30	2,50 %	25 964 500	26 064 500
Stadshypotek ab	2026-12-30	2,50 %	18 639 791	19 639 791
Summa			44 604 291	45 704 291
Varav kortfristig del			44 604 291	45 704 291

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 604 291 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 217	0
El	11 026	0
Uppvärmning	45 445	0
Vatten	49 150	0
Förutbetalda avgifter/hyror	312 297	0
Summa	419 135	0

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	51 502 000	51 502 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inget har hänt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Alf Lennart Bergström
Ordförande

Elin Marita Nilsson
Styrelseledamot

Irene Marianne Hutsch
Styrelseledamot

Jill Olofsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision AB
Afrodita Cristea
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 19:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 15:27

DOCUMENT ID:

Bk-gaepj3Wx

ENVELOPE ID:

rJk6lTs3-g-Bk-gaepj3Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Trollsländan på Elinegård, 769629-3179 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

6a25fc143887197c7e76d8a3af8c4205ff63d461416a3869414dff94850a6cdf5617e53df1c9b51edb375749baa821230009165976f354208c40e8c65159d2b8

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Irene Marianne Hutsch irenehutsch54@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 21:28 14.04.2026 18:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.31
2. Alf Lennart Bergström lbergstrom@telia.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 10:55 15.04.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.237.40
3. Elin Marita Nilsson marita_e_nilsson@yahoo.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 11:02 21.04.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.254.226
4. JILL OLOFSSON jill_olofsson@yahoo.ca	 Signed Authenticated	21.04.2026 11:05 15.04.2026 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 130.225.188.131
5. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevisio.n.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 19:57 21.04.2026 19:56	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.170.75

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trollsländan på Elinegård, org.nr. 769629-3179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trollsländan på Elinegård för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 den 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. Den 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 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trollsländan på Elinegård för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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.

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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 19:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 15:27

DOCUMENT ID:

HkepxpinZx

ENVELOPE ID:

HJyTxTs3-e-HkepxpinZx

DOCUMENT NAME:

Brf Trollsländan på Elinegård - RB.pdf

2 pages

SHA-512:

f6a9ad92cc9455dd1aff03b6439d1a7bc64b19d285d521
499e28514f9be354e4d4bb44eab4d92926a9c85d0fe410
0beb13535ed7efb985bf90df26e4095f8e04

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRIST EA	Signed	21.04.2026 19:56	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevisio n.se	Authenticated	21.04.2026 19:56	Low	IP: 81.170.170.75

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

Attachments

No attachments 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

 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