



Årsredovisning

1/7 2022 – 30/6 2023

Brf Trollsländan 1 Vaggeryd

Org nr 769632-8389



Styrelsen för Brf Trollsländan 1 Vaggeryd får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Jönköpings län, Vaggeryds kommun.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Helen Liljeroth	ordförande
William Andersson	ledamot
Sophie Sandberg	ledamot
Bojan Baric	suppleant
Joachim Holm	suppleant
Arthur Kozak	revisor

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-04-12 och kungjordes 2017-04-18.

Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört på fastigheten Vaggeryd Trollsländan 1, två radhus i två plan med totalt 13 st bostäder. Samtliga upplåts med bostadsrätt och med adress Kaveldungsgatan. 1 st carport finns i anslutning till varje lägenhet. Taxeringsvärde 15 977 000 kr varav mark 2 782 000 kr och byggnad 13 195 000kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
13	4 rok	1290,9

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Dina försäkringar. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen hälsar nyinflyttade medlemmar välkomna till föreningen. Avsättning till fond för yttre underhåll sker med ca 100 kr/kvm/år enligt ekonomisk plan tills dess att underhållsplan är upprättad. Under september månad 2023 har carport målats om. Hjärtstartare köptes in tillsammans med grannföreningen Brf Skogsviolen.

Ekonomi

På grund av höjda driftskostnader och låneräntor gjordes en avgiftshöjning på 7 % från 1 april 2023. Styrelsen följer kontinuerligt upp ränte- och driftskostnadsförändringar och gör tillsammans med Lots en årlig budgetuppföljning för att se om det behövs ytterligare avgiftshöjningar för att klara framtida kostnadsökningar. Information om eventuella avgiftshöjningar förmedlas till medlemmarna i god tid.

Föreningens ekonomi ser stabil ut och styrelsen bedömer inte att någon höjning av månadsavgifterna kommer att krävas det kommande året.

Kapitaltillskott	2023-06-30	2022-06-30	2021-06-30
Gjorda amorteringar	154 008 kr	154 008 kr	154 008 kr
Summa kapitaltillskott	154 008 kr	154 008 kr	154 008 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Ekonomisk förvaltning	Lots Ekonomi AB
El	Vaggeryds Energi AB
Kabel TV och Bredband	Vaggeryds Energi AB
Fastighetsförsäkring	Dina Försäkringar

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgick till 22 personer. Under verksamhetsåret har 2 (fg år 2) av föreningens bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	699	686	689	687
Resultat efter finansiella poster	-65	8	-41	-38
Soliditet (%)	50	50	50	50
Driftsnetto (tkr)	511	517	523	529
Årsavgift (kr/kvm)	538	529	529	529
Lån (kr/kvm)	11 263	11 382	11 501	11 620
Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm)	22 569	22 733	22 896	23 059

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 000 000	1 950 000	388 455	-520 284	8 093	14 826 264
Disposition av föregående års resultat:			129 485	-121 392	-8 093	0
Årets resultat					-64 736	-64 736
Belopp vid årets utgång	13 000 000	1 950 000	517 940	-641 676	-64 736	14 761 528

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-641 676
årets förlust	-64 736
	-706 412

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

129 485
-835 897
-706 412

I årets resultat ingår avskrivningar med 219 646 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor)

154 910 kr

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-07-01	2021-07-01
	1	-2023-06-30	-2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	699 094	685 686
Summa rörelseintäkter		699 094	685 686
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-99 779	-97 211
Övriga externa kostnader	4	-88 808	-71 171
Avskrivningar av materiella och tillgångar	5	-219 646	-219 646
Summa rörelsekostnader		-408 233	-388 028
Rörelseresultat		290 861	297 658
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-355 597	-289 565
Resultat efter finansiella poster		-64 736	8 093
Resultat före skatt		-64 736	8 093
Årets resultat		-64 736	8 093

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 7	29 134 624	29 345 520
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 646	12 396
Summa materiella anläggningstillgångar		29 138 270	29 357 916
Summa anläggningstillgångar		29 138 270	29 357 916
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		232 994	217 374
SUMMA TILLGÅNGAR		29 371 264	29 575 290

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 950 000	14 950 000
Fond för yttre underhåll		517 940	388 455
Summa bundet eget kapital		15 467 940	15 338 455
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-641 676	-520 284
Årets resultat		-64 736	8 093
Summa fritt eget kapital		-706 412	-512 191
Summa eget kapital		14 761 528	14 826 264
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 150 000	9 388 786
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 388 786	5 304 008
Leverantörsskulder		6 701	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		64 249	56 232
Summa kortfristiga skulder		9 459 736	5 360 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 371 264	29 575 290

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Anläggningstillgångar

Tillämpad avskrivningstid:

Byggnader 120 år (0,83%)

Skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Månadsavgifter bostäder	-694 682	-682 734
Pantsättningsavgifter	-1 932	-476
Överlåtelseavgifter	-2 416	-2 398
Öresutjämning	-64	-78
	-699 094	-685 686

Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
El	4 465	3 928
Fastighetsförsäkringar	28 392	27 724
Kabel TV och bredband	66 151	65 559
Övriga kostnader	771	0
	99 779	97 211

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Ekonomisk förvaltning	54 970	52 400
Arvode till revisor	13 000	10 500
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	17 414	5 871
Pantsättningsavgifter	1 008	2 400
Överlåtelseavgifter	2 416	0
	88 808	71 171

Not 5 Byggnader och mark

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	30 400 000	30 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 400 000	30 400 000
Ingående avskrivningar	-1 054 480	-843 584
Årets avskrivningar	-210 896	-210 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 265 376	-1 054 480
Utgående redovisat värde	29 134 624	29 345 520
Taxeringsvärden byggnader	13 195 000	13 195 000
Taxeringsvärden mark	2 782 000	2 782 000
	15 977 000	15 977 000
Bokfört värde byggnader	24 143 737	24 354 633
Bokfört värde mark	4 990 887	4 990 887
	29 134 624	29 345 520

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Räntekostnader fastighetslån	355 597 355 597	289 565 289 565

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckning	15 450 000 15 450 000	15 450 000 15 450 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	43 750	43 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 750	43 750
Ingående avskrivningar	-31 354	-22 604
Årets avskrivningar	-8 750	-8 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 104	-31 354
Utgående redovisat värde	3 646	12 396

Not 9 Långfristiga skulder

Föreningens lån har olika löptider och omvandlas till nya lån efter löptidens slut.

	2023-06-30	2022-06-30
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	13 768 746 13 768 746	13 922 754 13 922 754

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	
	%	ränteändring	2023-06-30	2022-06-30
Swedbank Hypotek AB	1,56	2024-01-25	4 238 786	4 392 794
Swedbank Hypotek AB	1,67	2026-01-23	5 150 000	5 150 000
Swedbank Hypotek AB*	Rörlig	2023-12-28	5 150 000	5 150 000
Avgår kortfristig del som betalas under nästa år			0	-154 008
Avgår lån som klassificeras som kortfristig del			-9 388 786	-5 150 000
			5 150 000	9 388 786
Kortfristiga skulder			9 388 786	5 304 008

* Lån som villkorsändras under år 2023/2024 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristiga skulder ingår amortering med 154 008 kr.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helen Liljeroth

William Andersson

Sophie Sandberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Arthur Kozak
Revisor

Deltagare

WILLIAM ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: WILLIAM ANDERSSON

William Andersson
wille_vanderkirkov@hotmail.com

2023-10-25 14:30:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

SOPHIE SANDBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sophie Ingrid Elsa Sandberg

Sophie Sandberg
proppis91@hotmail.com

2023-10-27 10:32:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

HELÉN LILJEROTH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helen Susanne Liljeroth

Helén Liljeroth
helen_liljeroth@msn.com

2023-10-27 10:48:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ARTHUR KOZAK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARTUR KOZAK

Arthur Kozak
arthur.kozak@lotsrevision.se

2023-10-30 22:03:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trollsländan 1 Vaggeryd, org.nr. 769632-8389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trollsländan 1 Vaggeryd för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 30 juni 2023 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 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, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trollsländan 1 Vaggeryd för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad föreningsvald revisor från Lots revision är inte vald av stämman utan utsedd av styrelsen att utföra revisionen.

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Lots Revision AB

.....

Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

Deltagare

ARTHUR KOZAK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARTUR KOZAK

Arthur Kozak

arthur.kozak@lotsrevision.se

2023-10-30 22:04:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post