

Årsredovisning

1/7 2020 – 30/6 2021

Brf Trollsländan 1 Vaggeryd

Org nr 769632-8389

Lots EKONOMI

Styrelsen för Brf Trollsländan 1 Vaggeryd får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020–07–01 – 2021–06–30.

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
Tobias Larsson	suppleant
Arthur Kozak	revisor, BoRevision AB
Malin Johannesson	revisorssuppleant, BoRevision AB

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 Kaveldunsgatan. 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

Under 2020 ska de flesta besiktningspunkterna vara slutförda.. Avsättning till fond för yttre underhåll sker med ca 100 kr/kvm/år enligt ekonomisk plan tills dess att underhållsplan är upprättad

Ekonomi

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

Kapitaltillskott	**2021-06-30**	**2020-06-30**	**2019-06-30**
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 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgick till 21 personer.
Under verksamhetsåret har 3 (fg år 2) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Tkr)	**2020/21**	**2019/20**	**2018/19**
Nettoomsättning	689	687	689
Resultat efter finansiella poster	-41	-38	-62
Soliditet (%)	50	50	50
Driftsnetto (tkr)	523	529	515
Årsavgift (kr/kvm)	529	529	529
Lån (kr/kvm)	11 501	11 620	11 740
Bokfört värde byggnad och mark (kr/kvm)	22 896	23 059	23 223

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av 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	129 485	-181 796	-38 496	**14 859 193**
Disposition av föregående års resultat:			129 485	-167 981	38 496	**0**
Årets resultat					-41 022	**-41 022**
Belopp vid årets utgång	**13 000 000**	**1 950 000**	**258 970**	**-349 777**	**-41 022**	**14 818 171**

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-349 776
årets förlust	-41 022
	-390 798

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	129 485
i ny räkning överföres	-520 283
	-390 798

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

Resultat exluderat avskrivningar (kronor) 178 624 kr

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

Resultaträkning

	Not	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	688 726	686 541
Summa rörelseintäkter		**688 726**	**686 541**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-94 875	-94 487
Övriga externa kostnader	4	-70 574	-63 139
Avskrivningar av materiella och tillgångar	5	-219 646	-219 646
Summa rörelsekostnader		**-385 095**	**-377 272**
Rörelseresultat		**303 631**	**309 269**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-344 653	-347 765
Resultat efter finansiella poster		**-41 022**	**-38 496**
Resultat före skatt		**-41 022**	**-38 496**
Årets resultat		**-41 022**	**-38 496**

AK

SS

Balansräkning

	Not	2021-06-30	2020-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	29 556 416	29 767 312
Inventarier, verktyg och installationer	7	21 146	29 896
Summa materiella anläggningstillgångar		**29 577 562**	**29 797 208**
Summa anläggningstillgångar		**29 577 562**	**29 797 208**
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank		156 398	92 928
SUMMA TILLGÅNGAR		**29 733 960**	**29 890 136**

AK

HL HA
SS

Balansräkning

	Not	2021-06-30	2020-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 950 000	14 950 000
Fond för yttre underhåll		258 970	129 485
Summa bundet eget kapital		**15 208 970**	**15 079 485**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-349 776	-181 796
Årets resultat		-41 022	-38 496
Summa fritt eget kapital		**-390 798**	**-220 292**
Summa eget kapital		**14 818 172**	**14 859 193**
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 542 794	14 846 802
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 304 008	154 008
Leverantörsskulder		9 664	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		59 322	30 133
Summa kortfristiga skulder		**5 372 994**	**184 141**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**29 733 960**	**29 890 136**

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 extraordinära intäkter och kostnader.

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

Justerad soliditet (%)
Skillnaden mellan fastighetens taxeringsvärde och fastighetens bokförda värde har lagts till eget kapital.

Driftsnetto
Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-07-01 -2021-06-30	**2019-07-01 -2020-06-30**
Månadsavgifter bostäder	-682 734	-682 734
Pantsättningsavgifter	-2 365	-1 403
Överlåtselseavgifter	-3 549	-2 326
Öresutjämning	-78	-78
	-688 726	**-686 541**

Not 3 Driftskostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
El	3 798	3 299
Fastighetsförsäkringar	26 393	25 224
Bevakningskostnader	0	9 479
Kabel TV och bredband	64 684	56 485
	94 875	**94 487**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Ekonomisk förvaltning	50 538	45 034
Arvode till revisor	9 250	8 750
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	6 528	7 952
Pantsättningsavgifter	1 892	1 403
Överlåtelseavgifter	2 366	0
	70 574	**63 139**

Not 5 Byggnader och mark

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	30 400 000	30 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**30 400 000**	**30 400 000**
Ingående avskrivningar	-632 688	-421 792
Årets avskrivningar	-210 896	-210 896
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-843 584**	**-632 688**
Utgående redovisat värde	**29 556 416**	**29 767 312**
Taxeringsvärden byggnader	13 195 000	8 749 000
Taxeringsvärden mark	2 782 000	1 326 000
	15 977 000	**10 075 000**
Bokfört värde byggnader	24 565 529	24 776 425
Bokfört värde mark	4 990 887	4 990 887
	29 556 416	**29 767 312**

AK

SS JL VO

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 -2021-06-30	2019-07-01 -2020-06-30
Räntekostnader fastighetslån	344 653	347 765
	344 653	**347 765**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-06-30	2020-06-30
Ingående anskaffningsvärden	43 750	43 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**43 750**	**43 750**
Ingående avskrivningar	-13 854	-5 104
Årets avskrivningar	-8 750	-8 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-22 604**	**-13 854**
Utgående redovisat värde	**21 146**	**29 896**

Not 8 Långfristiga skulder

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

	2021-06-30	2020-06-30
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	14 076 762	14 230 770
	14 076 762	**14 230 770**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-06-30	2020-06-30
Swedbank Hypotek AB	1,56	2024-01-25	4 546 802	4 700 810
Swedbank Hypotek AB	1,67	2026-01-23	5 150 000	5 150 000
Swedbank Hypotek AB*	2,60	2022-06-22	5 150 000	5 150 000
Avgår kortfristig del som betalas under nästa år			-154 008	-154 008
Avgår lån som klassificeras som kortfristig del			-5 150 000	0
			9 542 794	**14 846 802**
Kortfristiga skulder			5 304 008	154 008

* Lån som villkorsändras under år 2021/2022 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.

Not Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckning	15 450 000	15 450 000
	15 450 000	**15 450 000**

Vaggeryd 8/11 - 2021

Helen Liljeroth

William Andersson

Sophie Sandberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 17/11 - 2021

Arthur Kozak
Revisor
BoRevision AB

borevision

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 2020/2021.

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 2021 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.

AK

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 2020/2021 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 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.

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.

Göteborg den 17 / 11 2021



Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor