

Årsredovisning

för

Brf Trollsländan

777100-0119

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	12
Revisionberättelse	13

Styrelsen för Brf Trollsländan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollsländan får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 20230101-20231231

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Carola Mogren	Ordförande
Marika Sandberg	Vice ordförande
Fredrik Edin	Sekreterare
Susanne Ohlsjö	Ledamot
Filip Sundby	Ledamot

Annika Eriksson	Suppleant
Vakant	Suppleant

I tur att avgå/omval ur styrelsen

I tur att avgå/omval ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Carola Mogren och Susanne Ohlsjö.

Suppleanterna väljs alltid på ett år

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i föreningen

Revisorer

Revisorer: Susanne Grundström

Revisorssuppleant: vakant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av styrelsen.

Förvaltning/organisation

Värmlands Revision AB har skött den ekonomiska fastighetsförvaltningen enligt avtal.

Fond för fastighetsunderhåll

Behållningen per 23-12-31 var 723 578 kronor. Avsättning enl beslut på årsstämman för 2023 har gjorts med 131.400 kr.

Årsavgift

En höjning av årsavgiften gjordes med 100 kr/månad/bostadsrätt den 1 oktober 2023. .

I hyran ingår TV-paket "lagom" samt fast telefoni,

Fastighetsdrift

Avtal med Hällefors Värme AB finns angående fjärrvärmen.

Avtal med Telia angående fiberinkoppling tecknades 2009-01-01.

Avtal med Telia angående tv paket och fast telefoni tecknades 2020 och löper på 5 år.

Avtal med Fortum som elleverantör finns.

Sammanträden

Ordinarie årsstämma för verksamhetsåret 2022 avhölls den 29/5 2023.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden inklusive årsstämman.

Underhåll av fastigheten

Styrelsens ambition är att behålla fastighetens attraktivitet på lång sikt. Under 2023 har arbetet med dränering påbörjats. Hus nr 5 och 6 är klara till en kostnad av 537 500 kr.

Upphandling för asfaltering efter dränering, byte av dörrar och fönster på östra sidan samt gavel och byte av rörledningar i tvättstugan planeras att utföras under 2024.

Styrelsen har upprättat en underhållsplan under våren 2015 som skall ge en överblick över kommande kostnader som avser underhåll av vår fastighet. Underhållsplanen kommer att ses över löpande för att kontinuerligt upprätthålla fastighetens skick.

Underhåll av lägenheterna

Underhåll av lägenheterna är respektive bostadsrättsinnehavares ansvar.

Styrelsen uppmanar bostadsrättshavarna att behålla och planera för en konkurrenskraftig status på lägenheterna.

Renoveringar som innebär ingrepp på bärande konstruktion, förändringar av väggar, vatten, avlopp och dylikt får enligt stadgar endast ske med Styrelsens godkännande. När förfrågan om förändringar lämnas in är det viktigt med underlag så att fastighetens ritningar kan uppdateras.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Föreningen har även tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring för varje lägenhet. Medlemmarna behöver ha en egen hemförsäkring.

Gällande avtal

Värmlands Revision AB	Ekonomisk förvaltning
Fortum/Ellevio	Elleverans
Värmevärden AB	Fjärrvärme
Samhällsbyggn Bergslagen	Vatten och avlopp
Telia	Fiberinstallation
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkring

Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens totala taxeringsvärde 2023 (2022 års tax) är 6 878 000 kronor, varav byggnadsvärde 5 400 000 kronor och mark 1 478 000 kronor

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften utgår med 0,3 % på 6 878 000 kr
Ställda panter: Fastighetsinteckningar 5 099 900 kr samt 851 000 som är vilande.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Under året har det skett 2 st lägenhetsöverlåtelser, att jämföra med 5 st föregående år.
Totalt antal bostadsrätter är 36 st.
Totalt antal medlemmar var 41 st per den sista december 2023.

Förbrukning El, vatten och fjärrvärme

El:	2023: 16 436 kwh	2022: 17 650 kwh
Vatten:	2023: 3 390 m3	2022: 3 385 m3
Värme:	2023: 582 mwh	2022: 556 mwh

Föreningens lån

Totala låneskulden per 2023-12-31 var 2.356.250 kr.
Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2023-12-31	Amortering år 2023
Länsförsäkringar	1,38%	2026-12-31	2 356 250	75 000
Summa			2 356 250	75 000

Räkenskapsåret gav ett överskott om 438.442 kr som styrelsen föreslår årsstämman överförs till balanserat resultat. Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen framgår av bifogad resultat- och balansräkning.

Föreningen har sitt säte i Örebro län, Hällefors kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 179	2 139	2 053	2 011
Resultat efter finansiella poster	438	670	-6	36
Soliditet (%)	47	46	42	38
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	831	810	780	763
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	897	925	619	682
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	897	925	619	682
Sparande per kvm (kr/kvm)	114	-57	306	248
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	321	273	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	1	1	1	1

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 000	37 800	592 178	1 004 385	670 235	2 340 598
Avrundning				1		1
Disp av f.å resultat				670 235	-670 235	0
Reservering yttre fond			131 400	-131 400		0
Årets resultat					438 478	438 478
Belopp vid årets utgång	36 000	37 800	723 578	1 543 221	438 478	2 779 077

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 543 221
årets vinst	438 478
	1 981 699
disponeras så att	
Reservering fond för yttre underhåll	131 400
i ny räkning överföres	1 850 299
	1 981 699

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 179 218	2 138 897
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 179 218	2 138 897
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 305 040	-1 019 436
Övriga externa kostnader	4	-211 991	-201 548
Personalkostnader	5	-42 490	-40 003
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-148 270	-148 087
Summa rörelsekostnader		-1 707 791	-1 409 074
Rörelseresultat		471 427	729 823
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-33 077	-59 588
Summa finansiella poster		-32 949	-59 588
Resultat efter finansiella poster		438 478	670 235
Resultat före skatt		438 478	670 235
Årets resultat		438 478	670 235

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	838 829	980 019
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	54 284	61 364
Pågående nyanläggningar marktillgångar	10	537 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 430 613	1 041 383

Summa anläggningstillgångar

1 430 613

1 041 383

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		0	30 084
Övriga fordringar		28 054	22 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 889	109 225
Summa kortfristiga fordringar		141 943	162 296

Kassa och bank

Kassa och bank		4 389 613	3 926 955
Summa kassa och bank		4 389 613	3 926 955
Summa omsättningstillgångar		4 531 556	4 089 251

SUMMA TILLGÅNGAR

5 962 169

5 130 634

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	36 000	36 000
Reservfond	37 800	37 800
Fond för yttre underhåll	723 578	592 178
Summa bundet eget kapital	797 378	665 978

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 543 221	1 004 386
Årets resultat	438 478	670 235
Summa fritt eget kapital	1 981 699	1 674 621
Summa eget kapital	2 779 077	2 340 599

Långfristiga skulder

11

Övriga skulder till kreditinstitut	2 281 250	2 356 250
Summa långfristiga skulder	2 281 250	2 356 250

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	75 000	75 000
Leverantörsskulder	542 972	34 820
Skatteskulder	20 634	20 634
Övriga skulder	19 484	17 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 752	285 986
Summa kortfristiga skulder	901 842	433 785

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 962 169

5 130 634

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

438 478

670 235

Avskrivningar

148 270

148 087

Betald skatt

-5 067

-6 474

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

581 681

811 848

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av hyresfordringar

30 084

-30 084

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 664

-2 282

Förändring av leverantörsskulder

508 152

28 560

Förändring av kortfristiga skulder

-40 095

-83 499

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 075 158

724 543

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-537 500

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-537 500

0

Finansieringsverksamheten

Amortering / tecknande av lån

-75 000

564 955

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-75 000

564 955

Årets kassaflöde

462 658

1 289 498

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 926 955

2 637 457

Likvida medel vid årets slut

4 389 613

3 926 955

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
1 år	1
2 år	2
3 år	3
4 år	4
5 år	5
6 år	6
7 år	7
8 år	8
9 år	9
10 år	10
11 år	11
12 år	12
13 år	13
14 år	14
15 år	15
16 år	16
17 år	17
18 år	18
19 år	19
20 år	20
21 år	21
22 år	22
23 år	23
24 år	24
25 år	25
26 år	26
27 år	27
28 år	28
29 år	29
30 år	30
31 år	31
32 år	32
33 år	33
34 år	34
35 år	35
36 år	36
37 år	37
38 år	38
39 år	39
40 år	40
41 år	41
42 år	42
43 år	43
44 år	44
45 år	45
46 år	46
47 år	47
48 år	48
49 år	49
50 år	50
51 år	51
52 år	52
53 år	53
54 år	54
55 år	55
56 år	56
57 år	57
58 år	58
59 år	59
60 år	60
61 år	61
62 år	62
63 år	63
64 år	64
65 år	65
66 år	66
67 år	67
68 år	68
69 år	69
70 år	70
71 år	71
72 år	72
73 år	73
74 år	74
75 år	75
76 år	76
77 år	77
78 år	78
79 år	79
80 år	80
81 år	81
82 år	82
83 år	83
84 år	84
85 år	85
86 år	86
87 år	87
88 år	88
89 år	89
90 år	90
91 år	91
92 år	92
93 år	93
94 år	94
95 år	95
96 år	96
97 år	97
98 år	98
99 år	99
100 år	100

Not Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning, Länsförsäkringar
Vilande

2023 2022

I föreningens årsavgifter ingår... [t ex. värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband....]. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

2023 2022

Uppvärmning	654 796	554 623
El	36 265	40 814
Vatten	151 576	130 710
Renhållning	119 409	43 879
Reparationer	6 874	12 433
Målning och rep av huskropp	213 826	114 633
TV, telefoni och internet	122 295	122 344
Öresavrundning	-1	
	1 305 040	1 019 436

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	17 873	20 634
Försäkringspremier	78 639	76 357
Övriga avgifter	8 133	8 566
Administrationskostnader	86 272	77 955
Sopor extra tömning	21 074	18 036
	211 991	201 548

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode enligt årsstämman	32 867	30 980
Sociala kostnader och pensionskostnader	9 623	9 023
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	42 490	40 003

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	33 077	59 549
Räntekostnader för skatter och avgifter	0	39
	33 077	59 588

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 810 692	6 810 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 810 692	6 810 692
Ingående avskrivningar	-5 830 673	-5 689 667
Årets avskrivningar	-141 190	-141 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 971 863	-5 830 673
Utgående redovisat värde	838 829	980 019

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 966	47 966
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 966	47 966
Ingående avskrivningar	-47 966	-47 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 966	-47 966
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 678	206 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 678	206 678
Ingående avskrivningar	-145 314	-138 233
Årets avskrivningar	-7 080	-7 081
Utgående ackumulerade avskrivningar	-152 394	-145 314
Utgående redovisat värde	54 284	61 364

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	537 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	537 500	0
Utgående redovisat värde	537 500	0

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 981 250	2 056 250
	1 981 250	2 056 250

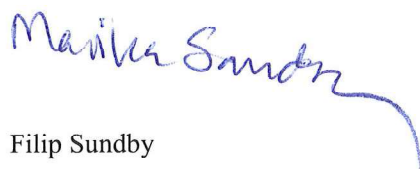
Hällefors den 21 maj 2024



Carola Mogren
Ordförande


Fredrik Edin

Marika Sandberg



Filip Sundby


Inger Susanne Ohlsjö

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 maj 2024

Susanne Grundström
Revisor

Jessica Jansson
Revisor

