

Årsredovisning för
Bostadsrättsförening Trollet
769630-8951

Räkenskapsåret
2015-10-08 - 2016-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Noter | 8 |
| Noter till resultaträkning | 8 |
| Noter till balansräkning | 9 |
| Övriga noter | 10 |
| Underskrifter | 10 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Trollet, 769630-8951, med säte i Trollhättans kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-10-08 - 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bildande av föreningen skedde den 8 oktober 2015 i syfte att ombilda fastigheten Trollet 11 till en bostadsrättsföreningsägd fastighet.

Föreningens verksamhet är förvaltning av fastigheten och att skapa och hantera rutiner som gynnar de boende i fastigheten.

Förvaltning

Föreningen och dess fastighet har under året förvaltats av Hammar Nordic AB. Av dessa köper vi ekonomiska tjänster men även kompletterande fastighetsskötsel. Där ingår bland annat skötsel av innergård och service till de boende. Extra förvaltning under obekväma arbetstider sköts av Spikbussen. Avtal kring snöröjning m.m. sköts genom underavtal genom Hammar Nordic medan städning är avtalat direkt med föreningen och Tristad städ.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till föreningen Bostadsrätterna för att ta del av information som kan vara viktigt för föreningen och trygga vår kompetensutveckling samt vid behov ge juridisk rådgivning m.m.

Fastigheter

Fastighetsadresser

Österlånggatan 58
Trollgatan 2

Bostadslägenheter

17 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projekt och underhåll 2015 - 2016

Fastighetsköp

Föreningen köpte fastigheten Trollet 11 den 17 december 2015.

Vid köpet valde sju boende att köpa sina bostäder och sju valde att fortsätta vara hyresgäster i fastigheten. Tre lägenheter var tomma och såldes av den förra fastighetsägaren under våren 2016. I en övergångsfas har ytterligare tre lägenheter köpts upp av tidigare boende i huset. Föreningen äger de fyra lägenheterna som fortfarande är uthyrda. För tre av dem har föreningen ett avtal med förra ägaren Stadsform som säger att det är de som tar hand om försäljningen av lägenheten vid utflytt.

Ägarförändringar

Efter ombildningen har totalt åtta lägenheter bytt ägare, varav tre har sålts av Stadsform.

Bredband, tv och telefoni

Föreningen har idag tjänster uppköpa av Comhem. Genom gruppavtal upphandlar vi även bredbandstjänst med rabatt för samtliga hushåll.

Försäkring

Föreningens fastigheter har sedan 2015 varit försäkrade av Dina försäkringar. Försäkringen omfattar egendom, hyres- förlust, extrakostnad, ansvar, rättsskydd, olycks- fall, skadeståndsgaranti, styrelseansvar, sanerings- och husbocksförsäkring, förmögenhetsbrott och krisförsäkring. I gemensam upphandling ingår också en bostadsrättsförsäkring för respektive hushåll.

Styrelse- och medlemsmöten

Under året har det genomförts 12 möten som hållits i styrelsemedlemmarnas lägenheter. Rutiner har tagits fram för att effektivisera styrelsens arbete och innefattar framtagandet av diverse mallar för exempelvis protokollskrivning och medlemsansökan. Bland annat har det tagits fram ett årshjul för att lättare skapa en överblick på verksamhetsåret och de arbetsuppgifter som skall göras.

I samband med en extrainsatt föreningsstämma såg vi över stadgan och genomförde här ett par justeringar för att bättre passa vår faktiska verksamhet.

Boendeaktiviteter

För att bibehålla en god stämning och kontakt mellan hushållen genomför föreningen två aktiviteter under året, en sommargrillning samt ett julmingel. Vi genomför även ett samkväm i samband med vårt årsmöte.

Information och webbplats

Tillsammans med vår förvaltare Hammar Nordic sköts kommunikationen till bostadsrättsinnehavare och hyresgäster. Föreningen har själv upprättat en webbplats och ämnar där att tillhandahålla information till boenden i fastigheterna. Vi har även under året tagit fram välkomstbrev och rutiner för välkomnandet av nya boende i huset.

Grafisk form

För bostadsrättsföreningen har det sammanställts grafiska riktlinjer och logotyp.

Ventilation

Inför ombildningen påpekade flera boende att det fanns problem med ventilationen i ett antal lägenheter. Den förre ägaren ordnade med och bekostade en genomgång av all ventilation i fastigheten samt åtgärder utifrån genomgången.

Innertaksmålning

I upphandlingen av huset ingick likvida medel för att sköta ommålning av innertak i flera av fastighetens lägenheter. Detta genomfördes med goda resultat i flertalet av dem sedan det uppmärksammats bristande underarbete av tidigare entreprenör.

Yttertaksreovering

En omfattande takreovering genomfördes i samarbete med grannfastigheten där hela yttertaket sågs över. Taken blästrades och målades därefter. Även detta projekt var påbörjat i samband med fastighetsköpet och likvida medel fanns avsatta för projektet.

Fukt och Läckage

Under året har föreningen haft flera fukt och vattenrelaterade problem i olika delar av fastigheten. Första kopplad till avrinning från en balkongyta vid lägenhet 8 och även en i närheten av lägenhet 16.

Fastigheten har även haft ett pågående fuktproblem i källarutrymmet vid tvättstugan som inneburit flera insatser för att få ner fuktnivåerna under perioder.

Gemensamma utrymmen och innergård

Mindre justeringar har gjorts i våra gemensamma utrymmen, detta innefattar byte av stickkontakter för belysning, lås och tillgång till gemensamma utrymmen. Ett omfattande arbete har gjorts för att lösa smällar från yttergrinden.

Ett arbete med fokus på innergårdens utformning har påbörjats och arbetet har än så länge inneburit påbörjandet av en gemensam upphandling av nytt staket, genomförandet av en workshop samt tillsättandet av ansvarig för det framtida arbetet.

En diskussion har förts kring gemensamt utrymme för förvaring av cyklar i fastigheten men inväntar framtida projekt.

Tvättstugan

Torktummlaren har under perioden bytts ut efter att ha slutat fungera. Diskussioner om byte av annan utrustning har också gjorts men prioriterats bort då de håller godtagbar standard efter våra behov och vid byte skulle innebära en stor kostnad för föreningen.

Årets resultat

Föreningen visade 2016 ett negativt resultat på -477 904 kronor. Vilket är en differens på 341 202 kronor utifrån vad som presenterats i den ekonomiska planen (vilket varit vår budget verksamhetsåret 2016). Orsaken till det sämre resultatet är investeringarna som gjorts i projekten avseende ommålning av innertak, renovering av yttertak samt tvättstuga. Projekten var planerade och i samband med ombildningen hade det avsatts likvida medel för dessa. Investeringarna har även kostat mindre än förväntat vilket gör att likviditeten i föreningen i övrigt är högre än förväntat. I övrigt följde kostnaderna den ekonomiska planen i stora drag.

Styrelsens sammansättning

Styrelse

Styrelsen har under året ändrats i sin konstellation. Vid verksamhetsårets ingång bestod den av en grupp som sattes samman för bostadsrättsföreningens bildande och skulle agera under fastighetsköpet. Efter detta justerades styrelsen i samband med ett extrainsatt årsmöte för att enbart bestå av hushåll som köpt sina bostadsrätter. Styrelsen bestod vid verksamhetsårets slut av:

Mats Johansson
Marcus Pallvid
Jenny Längström Elamsson
Hans Hedström
Robert Krämer
Christof Sjöqvist

Revisor

Britt-Inger Lindahl

Valberedning

Malin Haglund
Lena Hedström

Flerårsöversikt

| | 2015/2016 | |
|-----------------------------------|-----------|--|
| Nettoomsättning | 1 153 282 | |
| Resultat efter finansiella poster | -477 904 | |
| Soliditet, % | 50 | |

Eget kapital

| | Medlemsinsatser | Bal.resultat | Årets resultat |
|---------------------------|-------------------|--------------|-----------------|
| Medlemsinsatser, erhållna | 20 208 750 | | |
| Årets resultat | | | -477 904 |
| Vid årets slut | 20 208 750 | - | -477 904 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|-------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -477 904, disponeras enligt följande: | |
| balanserat resultat | - |
| årets resultat | -477 904 |
| Totalt | -477 904 |
| balanseras i ny räkning | -477 904 |
| Summa | -477 904 |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2015-10-08- 2016-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 153 282 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 153 282 |
| Rörelsekostnader | | |
| Övriga externa kostnader | 2 | -982 408 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 3 | -296 567 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 278 975 |
| Rörelseresultat | | -125 693 |
| Finansiella poster | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | -9 970 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 25 166 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -367 407 |
| Summa finansiella poster | | -352 211 |
| Resultat efter finansiella poster | | -477 904 |
| Resultat före skatt | | -477 904 |
| Skatter | | - |
| Årets resultat | | -477 904 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Byggnader och mark | 4 | 34 189 013 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 34 189 013 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 5 | 1 062 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 062 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 35 251 513 |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Kundfordringar | | 10 455 |
| Övriga fordringar | | 3 485 000 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 35 000 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 530 455 |
| <i>Kassa och bank</i> | | |
| Kassa och bank | | 1 061 738 |
| Summa kassa och bank | | 1 061 738 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 592 193 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 39 843 706 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| <i>Eget kapital</i> | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | | 20 208 750 |
| Summa bundet eget kapital | | 20 208 750 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Årets resultat | | -477 904 |
| Summa fritt eget kapital | | -477 904 |
| Summa eget kapital | | 19 730 846 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 16 440 000 |
| Övriga skulder | 7 | 3 485 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 19 925 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Leverantörsskulder | | 86 663 |
| Skatteskulder | | 21 556 |
| Övriga skulder | | 2 998 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 76 643 |
| Summa kortfristiga skulder | | 187 860 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 39 843 706 |

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|-----------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 100 |

Definition av nyckeltal

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

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Noter till resultaträkning

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | <i>2015-10-08-</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--------------------|--------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | | 296 567 |
| Summa | | 296 567 |

Noter till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 |
|---|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | |
| -Nyanskaffningar | 34 485 580 |
| | <u>34 485 580</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | |
| -Årets avskrivning enligt plan | -296 567 |
| | <u>-296 567</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 34 189 013 |
| Taxeringsvärde byggnader: | 11 600 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 2 901 000 |
| Vid årets slut | <u>14 501 000</u> |

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2016-12-31 |
|--|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | |
| -Tillkommande tillgångar, förvärv av 1 st lägenhet | 1 062 500 |
| Redovisat värde vid årets slut | 1 062 500 |

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2016-12-31 |
|---|-------------------|
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen | 15 765 000 |
| Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom fem år efter balansdagen | 675 000 |
| | <u>16 440 000</u> |

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

| | 2016-12-31 |
|------------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 17 475 000 |
| | <u>17 475 000</u> |

Not 7 Övriga skulder

| | 2016-12-31 |
|---|------------------|
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | - |
| Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen | 3 485 000 |
| | <u>3 485 000</u> |

Ställda säkerheter för övriga skulder

| | 2016-12-31 |
|----------|------------------|
| Reverser | 3 485 000 |
| | <u>3 485 000</u> |

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2016-12-31 |
|--|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | |
| Fastighetsinteckningar | 17 475 000 |
| Reverser | 3 485 000 |
| <i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i> | - |
| Summa ställda säkerheter | 20 960 000 |

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser Inga

Underskrifter

Trollhättan 2017- - .

Mats Johansson
Styrelseordförande

Marcus Pallvid
Ledamot

Jenny Längström Elamsson
Ledamot

Hans Hedström
Ledamot

Robert Krämer
Ledamot

Christofer Sjöqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017

Britt-Inger Lindahl
Föreningsvald revisor

Årsstämmoprotokoll

Protokoll fört vid årsstämma med aktieägare i Bostadsrättsförening Trollet, 769630-8951, 20xx-mm-dd.

| <i>Närvarande</i> | <i>Antal aktier</i> | <i>Antal röster</i> |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| § 1 | | |
| § 2 | | |
| § 3 | | |
| § 4 | | |
| § 5 | | |
| § 6 | | |
| § 7 | | |
| § 8 | | |
| § 9 | | |
| § 10 | | |
| § 11 | | |
| § 12 | | |
| § 13 | | |

#STYRELSEORDF.#
Ordförande

Vid protokollet:

NN