

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Trollet
769630-8951

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Övriga noter	10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollet, 769630-8951, med säte i Trollhättans kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen bildades 2015-10-08 i syfte att ombilda fastigheten Trollet 11 till en bostadsrättsföreningsägd fastighet. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Fastigheten Trollet 11 förvärvades 2015-12-17.

Föreningen har antagit stadgar registrerade hos Bolagsverket 2017-02-23.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdigt försäkrad hos Dina Försäkringar Väst.

Föreningens fastighet är belägen på Österlånggatan 58 och Trollgatan 2. Fastigheten Trollet 11 innehåller ett bostadshus med sammanlagt sjutton lägenheter. Tretton av lägenheterna är bostadsrätter och fyra är hyresrätter. Föreningen äger de fyra hyresrätterna, för tre av dessa har föreningen ett avtal med den tidigare ägaren Stadsform AB som säger att de tar hand om försäljningen av lägenheterna då hyreskontrakten sägs upp.

Den totala bostadsytan är 1 329 kvm och de sjutton bostäderna fördelar sig enligt följande:
1 st 1 rum och kök, 8 st 2 rum och kök, 4 st 3 rum och kök samt 4 st 4 rum och kök.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projekt och underhåll 2017

Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 183 403 kr.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad, vilken årligen uppdateras av styrelsen.

Under året har föreningen låtit genomföra följande reparationer:

- Stuprör och avrinningsanordning sågs över efter att vattensamlingar märktes på innergården
- En översyn av balkongdörrar har gjorts, detta har resulterat i tätningar och byte av balkongdörrar i flera av lägenheterna
- Golvbeläggningen i tvättstugan/soprummet har setts över efter att sprickor uppstått
- Ett omfattande röjningsarbete av innergården har gjorts. Detta innefattar cykelrensning, flytt av plattor samt om- och nyplantering av växter
- Staketet vid tomtgränsen mot grannfastigheten har bytts ut
- Brandinventering för att säkerställa brandskyddet har påbörjats i såväl fastighet som hushåll

Fukt och Läckage

Under året har två fuktskador i anslutning till lägenheter upptäckts. Fuktskadan i lgh 16 har åtgärdats under året, men skadan i lgh 2 är ej slutförd eftersom utredning pågår. Kostnader och slutliga åtgärder är således inte klara.

Gemensamma utrymmen och innergård

I gemensamma ingångar har vissa justeringar gjorts för att stängningsanordningar och dörrar skall fungera felfritt.

Ett omfattande arbete har gjorts kring upprustning av innergården. Detta innefattar planeringsarbete, inventering av resurser samt offerthantering för insatser. Arbetet påbörjades med byte av staket och fortsatte sedan med ett djupgående arbete med innergårdens ytor. På innergården har vi gemensamt ändrat plattläggningen, planterat ny växtlighet, rensat bort cyklar samt planerat för ytterligare insatser under kommande år.

Ekonomi

Den genomsnittliga årsavgiften för andelstal är 696 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 305 000 kr. I syfte att begränsa riskerna är lånen bundna på olika bindningstider. 3 st st reverslån som uppgår till 3 485 000 kr har tecknats med tidigare ägare och avser 3 st av hyreslägenheterna.

Styrelsen har tagit beslut och fastställt budget för 2018.

Avtal

Bostadsrättsföreningen Trollet har tecknat avtal med följande leverantörer:

- Hammar Nordic AB, förvaltning
- Tristar Clean, trappstädning
- Vattenfall AB, fastighetsel
- Com Hem AB, bredband, tv och telefoni
- Spikbussen AB, underavtal tecknat genom Hammar Nordic
- Securitas AB, underavtal tecknat genom Hammar Nordic AB avseende trygghetsjour.
- Bostadsrätterna, ekonomisk, juridisk och teknisk rådgivning samt utbildningar till styrelsen
- Snöröjning, årlig upphandling genom Hammar Nordic AB
- Dina Försäkringar AB, försäkring
- SEB, banktjänster

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 akut förvaltning under obehagliga arbetstider samt helger sköts av Spikbussen AB. Ett underavtal finns även tecknat mot Securitas AB avseende störningsjour. Upphandling av snöröjning görs varje år av Hammar Nordic AB, avtal tecknas direkt med föreningen.

Bredband, tv och telefoni

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

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till föreningen Bostadsrätterna för att vi ska ha möjligheten att ta del av information som kan vara viktigt för föreningen, trygga föreningens kompetensutveckling samt vid behov få juridisk rådgivning m.m.

Försäkring

Föreningens fastighet har sedan 2015 varit försäkrad av Dina Försäkringar AB. Försäkringen omfattar egendom, hyresförlust, extrakostnad, ansvar, rättsskydd, olycksfall, skadeståndsgaranti, styrelseansvar, sanerings- och husbocksförsäkring, förmögenhetsbrott och krisförsäkring. I gemensam upphandling ingår också en bostadsrättsförsäkring för respektive hushåll.

Boendeaktiviteter

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

Information och webbplats

Tillsammans med vår förvaltare Hammar Nordic sköts kommunikationen till bostadsrättsinnehavare och hyresgäster. Föreningen har själv upprättat en webbplats och ämnar där tillhandahålla information till de boende i fastigheten. Det finns även välkomstbrev och rutiner för välkommandet av nya boende i huset.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 22 st medlemmar varav 22 st innehar bostadsrätt. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Årsavgiften har höjts med 2 procentenheter under 2017.

Lägenhets- samt medlemsförteckning hanteras av Hammar Nordic AB.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2017-04-20 med 12 st röstberättigade närvarande.

Årets resultat

Efter planenliga avskrivningar, men före avsättning till underhållsfond visade föreningen 2017 ett negativt resultat på -161 702 kr. Efter avsättning till underhållsfond uppgår resultatet till -203 183 kr. Differensen mot budget går att härleda till investeringar som gjorts i underhålls- och reparations syfte.

Styrelse- och medlemmöten

Under året har 6 st styrelsemöten genomförts som hållits i styrelsemedlemmarnas lägenheter. Rutinerna för styrelsens arbete har setts över och utvecklats under året, detta bl a genom uppdatering av interna dokument.

Under året har det utöver sociala aktiviteter genomförts föreningsstämma tillsammans med föreningens medlemmar.

Styrelsens sammansättning

Styrelse

Styrelsen bestod vid verksamhetsårets slut av:

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

Revisor

Britt-Inger Lindahl
Annika Johansson (suppleant)

Valberedning

Malin Haglund
Lena Hedström

Flerårsöversikt

	2017	<i>Belopp i kr</i> 2015/2016
Nettoomsättning	1 122 259	1 153 282
Resultat efter finansiella poster	-161 702	-477 904
Soliditet, %	49	50

Eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Bal.resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	20 208 750	-477 904	-477 904
Årets resultat			-161 702
Vid årets slut	20 208 750	-477 904	-639 606

Resultatdisposition

Resultat för föreningen verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:</i>	
Balanserat resultat	-477 904
Årets resultat	-161 702
Totalt	-639 606
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:</i>	
Reservering till fond för yttre underhåll	41 481
Balanserat resultat efter disposition	-681 087
Summa	-639 606
Tilllägg till resultaträkningen:	
Årets resultat	-161 702
Avsättning underhåll	-41 481
Resultat efter fondförändring	-203 183

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2015-10-08- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 122 259	1 153 282
Summa rörelseintäkter		1 122 259	1 153 282
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-645 795	-982 408
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-286 231	-296 567
Summa rörelsekostnader		-932 026	-1 278 975
Rörelseresultat		190 233	-125 693
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-9 970
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	25 166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 935	-367 407
Summa finansiella poster		-351 935	-352 211
Resultat efter finansiella poster		-161 702	-477 904
Resultat före skatt		-161 702	-477 904
Skatter		0	0
Årets resultat		-161 702	-477 904

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	33 902 782	34 189 013
Summa materiella anläggningstillgångar		33 902 782	34 189 013
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	1 062 500	1 062 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 062 500	1 062 500
Summa anläggningstillgångar		34 965 282	35 251 513
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 080	10 455
Övriga fordringar		3 505 115	3 485 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 701	35 000
Summa kortfristiga fordringar		3 538 896	3 530 455
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 136 932	1 061 738
Summa kassa och bank		1 136 932	1 061 738
Summa omsättningstillgångar		4 675 828	4 592 193
SUMMA TILLGÅNGAR		39 641 110	39 843 706

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 208 750	20 208 750
Summa bundet eget kapital		20 208 750	20 208 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-477 904	0
Årets resultat		-161 702	-477 904
Summa fritt eget kapital		-639 606	-477 904
Summa eget kapital		19 569 144	19 730 846
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	16 170 000	16 440 000
Övriga skulder	7	3 485 000	3 485 000
Summa långfristiga skulder		19 655 000	19 925 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		135 000	0
Förskott från kunder		75 791	0
Leverantörsskulder		158 077	86 663
Skatteskulder		43 911	21 556
Övriga skulder		0	2 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 187	76 643
Summa kortfristiga skulder		416 966	187 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 641 110	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 BFAR 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.

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2015-10-08- 2016-12-31</i>
Byggnader och mark	286 231	296 567
Summa	286 231	296 567

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 485 580	0
-Nyanskaffningar	0	34 485 580
	<u>34 485 580</u>	<u>34 485 580</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-296 567	0
-Årets avskrivning enligt plan	-286 231	-296 567
	<u>-582 798</u>	<u>-296 567</u>
Redovisat värde vid årets slut	33 902 782	34 189 013
Taxeringsvärde byggnader:	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark:	2 901 000	2 901 000
Vid årets slut	<u>14 501 000</u>	<u>14 501 000</u>

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 062 500	0
-Tillkommande tillgångar, förvärv av 1 st lägenhet	0	1 062 500
Redovisat värde vid årets slut	1 062 500	1 062 500

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	15 495 000	15 765 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom fem år efter balansdagen	675 000	675 000
	<u>16 170 000</u>	<u>16 440 000</u>

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	17 475 000	17 475 000
	<u>17 475 000</u>	<u>17 475 000</u>

Not 7 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen	3 485 000	3 485 000
	<u>3 485 000</u>	<u>3 485 000</u>

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Reverser	3 485 000	3 485 000
	<u>3 485 000</u>	<u>3 485 000</u>

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lägenhet nummer 14 har upplåtits till befintlig hyresgäst. Föreningen har då löst den revers mot Trollgatan Holding AB som avser denna lägenhet.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 475 000	17 475 000
Reverser	3 485 000	3 485 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	0	0
Summa ställda säkerheter	20 960 000	20 960 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Underskrifter

Trollhättan 2018- - .

Mats Johansson
Styrelseordförande

Marcus Pallvid
Ledamot

Jenny Längström Elamsson
Ledamot

Hans Hedström
Ledamot

Robert Krämer
Ledamot

Christofer Sjöqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018

Britt-Inger Lindahl
Föreningsvald revisor