

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Trollet
769630-8951

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Övriga noter	10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollet, 769630-8951, med säte i Trollhättans kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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. På balansdagen är två av föreningens lägenheter ej upplåtna och föreningen hyr ut dessa. Ett avtal med tidigare ägaren Stadsform AB säger att de ombesörjer försäljningen av dessa lägenheter då hyreskontrakten sägs upp. Eventuellt överskott tillfaller den tidigare ägaren.

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 2018

Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 326 657 kr. Under året har föreningen låtit genomföra följande reparationer:

- Reparationer och investeringar har bland annat gjorts på innergården (möblemang, växter, skyltar mm)
- Reparation och underhåll av fukt- och läckageskada i lägenhet 2
- Efter en totalinventering av fastigheten har genomgång och byte av radiatorer skett i flertalet lägenheter
- Nyinvestering i tvättstugan i form av tvättmaskin

En omfattande brandskyddgenomgång av fastigheten har gjorts och nya rutiner för återkommande arbete har satts upp. Detta har även inneburit ett flertal mindre investeringar för att säkerställa brandskyddet.

Under perioden har vi omarbetat upplägget kring underhållsplanen och beställt en besiktning av fastigheten, vilken kommer ligga som grund för en uppdaterad underhållsplan under nästkommande verksamhetsår 2019. Arbete med förberedelser inför detta har även gjorts.

Ekonomi

Den genomsnittliga årsavgiften för andelstal är 724 kr/kvm.

Föreningens hyresintäkter samt övriga intäkter fördelar sig enligt nedan:

Lägenheter	241 480 kr
Kabeltv	31 110 kr
Elavgift	1 800 kr

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 670 000 kr. I syfte att begränsa riskerna är lånen bundna på olika bindningstider. 2 st st reverslån som uppgår till 2 656 250 kr har tecknats med tidigare ägare, och avser de 2 hyreslägenheterna.

Efter avsättning till fond för yttre underhåll med 135 000 kr, blir det beräknade resultatet ett underskott om -549 521 kr.

Styrelsen har tagit beslut och fastställt budget för 2019.

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
- Cupola Brand och Säkerhet AB, Systematiskt brandskyddsarbete

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 obekväma 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 vårrensning, julmingel samt arbetsträffar. 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 med bostadsrättsinnehavare och hyresgäster. Föreningen har själv upprättat en webbplats där man ämnar tillhandahålla information till de boende i fastigheten. Det finns välkomstbrev och rutiner för välkommandet av nya boende i huset. Under perioden har man bildat en grupp på facebook för att kunna ställa frågor, och dela information. En informationstavla för enklare medlemsinformation och meddelanden finns även uppsatt i tvättstugan. Styrelsen har också sett över GDPR reglerna och upprättat enklare rutiner för detta.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 24 st medlemmar varav 24 st innehar bostadsrätt. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har tre lägenhetsöverlåtelse ägt rum, lgh 6, lgh 9 samt lgh 14. Två av dessa överlåtelse avsåg avslutade hyreskontrakt.

Årsavgiften har höjts med 2 procentenheter under 2018.

Lägenhets- samt medlemsförteckning hanteras av Hammar Nordic AB.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-04-25 med 11 st röstberättigade närvarande.

Årets resultat

Efter planenliga avskrivningar, men före avsättning till underhållsfond visade föreningen 2018 ett negativt resultat på -414 521 kr. Efter avsättning till underhållsfond uppgår resultatet till -549 521 kr. Differensen mot budget går att härleda till investeringar som gjorts i underhålls- och reparationsssyfte.

Styrelse- och medlemsmöten

Under året har styrelsen haft 5 st protokollförda styrelsemöten. Rutinerna för styrelsens arbete har setts över och utvecklats under året, detta bl a genom uppdatering av interna dokument och arbetsrutiner. Tydligare ansvarsfördelning har då setts över i våra gemensamma projekt.

Styrelsens sammansättning

Styrelse

Mats Johansson, ledamot
Marcus Pallvid, ledamot
Jenny Längström Elamsson, ledamot
Hans Hedström, ledamot
Monica Berglin, ledamot
Christof Sjöqvist, ledamot
Martin Bergvall, ledamot

Revisor

Britt-Inger Lindahl, föreningsvald revisor
Damir Zabina-Skajko (suppleant)

Valberedning

Malin Haglund
Lena Hedström

Flerårsöversikt

	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 081 952	1 122 259
Resultat efter finansiella poster	-414 521	-161 702
Soliditet, %	49	49

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat
Vid årets början	15 661 250	0	0	-477 904	-161 702
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 891 250	817 500			
Avsättning till underhållsfond			41 481		
Årets uttag till underhållsfond			0		
Balanseras i ny räkning				-203 184	161 702
Årets resultat					-414 521
Vid årets slut	17 552 500	817 500	41 481	-681 088	-414 521

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.

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:</i>	
Balanserat resultat	-681 088
Årets resultat	-414 521
Totalt	-1 095 609
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:</i>	
Reservering till fond för yttre underhåll	135 000
Balanserat resultat efter disposition	-1 230 609
Summa	-1 095 609
Tilllägg till resultaträkningen:	
Årets resultat	-414 521
Avsättning underhåll	-135 000
Resultat efter fondförändring	-549 521

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 081 952	1 122 259
Summa rörelseintäkter		1 081 952	1 122 259
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-867 781	-645 795
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-286 230	-286 231
Summa rörelsekostnader		-1 154 011	-932 026
Rörelseresultat		-72 059	190 233
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 462	-351 935
Summa finansiella poster		-342 462	-351 935
Resultat efter finansiella poster		-414 521	-161 702
Resultat före skatt		-414 521	-161 702
Skatter		0	0
Årets resultat		-414 521	-161 702

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 616 552	33 902 782
Summa materiella anläggningstillgångar		33 616 552	33 902 782
Summa anläggningstillgångar		33 616 552	33 902 782
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 186	2 080
Övriga fordringar		3	20 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 195	31 701
Summa kortfristiga fordringar		35 384	53 896
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 600 134	1 136 932
Summa kassa och bank		1 600 134	1 136 932
Summa omsättningstillgångar		1 635 518	1 190 828
SUMMA TILLGÅNGAR		35 252 070	35 093 610

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 552 500	15 661 250
Upplåtelseavgift		817 500	0
Fond för yttre underhåll		41 481	0
Summa bundet eget kapital		18 411 481	15 661 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-681 088	-477 904
Årets resultat		-414 521	-161 702
Summa fritt eget kapital		-1 095 609	-639 606
Summa eget kapital		17 315 872	15 021 644
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 535 000	16 170 000
Övriga skulder	8	2 656 250	3 485 000
Summa långfristiga skulder		17 191 250	19 655 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	135 000	135 000
Förskott från kunder		59 639	75 791
Leverantörsskulder		76 712	158 077
Skatteskulder		1 988	43 911
Övriga skulder		336	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		471 273	4 187
Summa kortfristiga skulder		744 948	416 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 252 070	35 093 610

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).

Ej upplåtna lägenheter som tidigare redovisats i balansräkningen har återförts från redovisningen. Även jämförelsetalen 2017-12-31 har återförts.

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 Föreningens intäkter

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<i>Intäkter per väsentligt intäktslag</i>		
Årsavgifter bostäder	801 212	729 044
Hysesintäkter bostäder	241 480	347 574
Intäkter kabel-tv	31 110	30 600
Övrigt	8 150	15 041
Summa	1 081 952	1 122 259

Not 3 Föreningens kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	29 510	26 711
Värme	180 774	179 185
Vatten och avlopp	45 639	52 742
Renhållningsavgift	15 836	15 009
Reparation och underhåll	326 657	189 754
Fastighetsskötsel och förvaltning	93 226	80 301
Kabel tv	48 452	48 066
Trappstädning	29 388	2 375
Försäkring	21 482	20 725
Fastighetsskatt	22 729	22 355
Övriga externa kostnader	54 088	8 572
Summa	867 781	645 795

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	286 230	286 231
Summa	286 230	286 231

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 485 580	34 485 580
-Nyanskaffningar	0	0
	34 485 580	34 485 580
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-582 798	-296 567
-Årets avskrivning enligt plan	-286 230	-286 231
	-869 028	-582 798
Redovisat värde vid årets slut	33 616 552	33 902 782
Taxeringsvärde byggnader:	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark:	2 901 000	2 901 000
Vid årets slut	14 501 000	14 501 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	135 000	135 000
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	540 000	540 000
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	13 995 000	15 630 000
	14 670 000	16 305 000

Lån med bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig, och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	17 475 000	17 475 000
	17 475 000	17 475 000

Not 8 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen	3 485 000	3 485 000
Revers avseende lgh 14 återbetald	-828 750	0
	2 656 250	3 485 000

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Reverser	2 656 250	3 485 000
	2 656 250	3 485 000

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 475 000	17 475 000
Reverser	2 656 250	3 485 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	0	0
Summa ställda säkerheter	20 131 250	20 960 000

Eventalförpliktelser

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

Underskrifter

Trollhättan den -2019

Mats Johansson
Ledamot

Marcus Pallvid
Ledamot

Jenny Längström Elamsson
Ledamot

Hans Hedström
Ledamot

Martin Bergvall
Ledamot

Christofer Sjöqvist
Ledamot

Monica Berglin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den -2019

Britt-Inger Lindahl
Föreningsvald revisor