

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Trollet
769630-8951

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollet, 769630-8951, med säte i Trollhättans kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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. Femton lägenheter är bostadsrätter och två är hyresrätter. Föreningen äger de två hyresrätterna. Ett avtal med tidigare ägaren Stadsform AB säger att de ombesörjer försäljningen av dessa lägenheter då hyreskontrakten sägs upp. Överskott tillfaller den tidigare ägaren.

Den totala bostadsytan är 1 329 kvm (varav 172,5 kvm hyresrätter) 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 2019

Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 257 665 kr.

Under året har föreningen låtit genomföra följande reparationer:

- Reparation, översyn och renovering av fasaderna på fastigheten har inletts under året. Första etappen har skett på innergårdens fasader.
- Investering i gårdsmiljö, nytt möblemang, solskydd mm.
- Underhåll av ytterdörrar på fastigheten har påbörjats under året
- Komplettering av ytterligare en ny tvättmaskin

Löpande arbete har även gjorts på föreningens underhållsplan, samt på brandskyddsrutiner som inleddes 2018.

Ekonomi

Den genomsnittliga årsavgiften för andelstal är 760 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 535 000 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.

Styrelsen har tagit beslut och fastställt budget för 2020.

Årets resultat

Efter planenliga avskrivningar, som uppgår till -287 067 kr, men före avsättning till underhållsfond visade föreningen 2019 ett resultat på -343 635 kr. Årets avsättning till underhållsfond är -315 000 kr.

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
- Sustend, underhållsplan och konsultation

Förvaltning

Föreningen och dess fastighet har under året förvaltats av Hammar Nordic AB, av dessa köper vi ekonomiska tjänster och 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.

Information och webbplats

Tillsammans med vår förvaltare Hammar Nordic sköts kommunikationen med bostadsrättsinnehavare och hyresgäster. Föreningen har själv upprättat en webbplats och ämnar där tillhandahålla information till de boende i fastigheten. Det finns välkomstbrev och rutiner för välkommandet av nya boende i huset. Föreningen har en grupp på Facebook för att kunna ställa frågor och dela information. En informationstavla för medlemsinformation och meddelanden finns även uppsatt i tvättstugan. Styrelsen har 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 överlåtelse av lägenhet 7 skett.

Årsavgiften har höjts med 5 procentenheter under 2019.

Lägenhets- samt medlemsförteckning administreras av Hammar Nordic AB.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2019-04-25 med 13 st röstberättigade närvarande, varav 2 st via fullmakt.

Boendeaktiviteter

För att bibehålla en god stämning och kontakt mellan hushållen genomför föreningen flera aktiviteter under året exempelvis vårrrensning, julmingel samt kompletterande arbetsträffar. Vi genomför även ett samkväm i anslutning till vårt årsmöte, samt ett flertal aktiviteter i samband med en omfattande insats på innergården.

Styrelse- och medlemsmöten

Under året har styrelsen haft 7 st protokollförda styrelsemöten. Styrelsen arbetar med tydliga rutiner och kallelser inför mötet, samt att utveckla interna dokument och arbetsrutiner framförallt med fokus på enskilda projekt. Utöver föreningsstämman har även sociala aktiviteter för medlemmarna genomförts.

Styrelsens sammansättning

Styrelse

Mats Johansson, ordförande
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

	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 111 270	1 081 952	1 222 259
Res.efter fin.poster	-343 635	-414 521	-161 702
Balansomslutning	34 537 777	35 252 070	35 093 610
Årsavgift kr/kvm boyta	760	724	710
Belåning kr/kvm yta	12 975	13 037	14 891
Soliditet, %	49	49	49

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat
Vid årets början	17 552 500	817 500	41 481	-681 088	-414 521
Disposition enligt årsstämmobeslut				-414 521	414 521
Reservering underhållsfond enligt föreningsstämma			135 000	-135 000	
Reservering underhållsfond enligt fastställd underhållsplan			315 000	-315 000	
Årets uttag underhållsfond			-232 659	232 659	
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					-343 635
Vid årets slut	17 552 500	817 500	258 822	-1 312 950	-343 635

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.

Avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:</i>	
Balanserat resultat	-1 095 609
Årets resultat	-343 635
Reservering till underhållsfond	-450 000
lanspråktagande av underhållsfond	232 659
Totalt	-1 656 585
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:</i>	
Balanserat resultat efter disposition	-1 656 585
Summa	-1 656 585

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 111 270	1 081 952
Summa rörelseintäkter		<u>1 111 270</u>	<u>1 081 952</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-820 035	-867 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287 067	-286 230
Summa rörelsekostnader		<u>-1 107 102</u>	<u>-1 154 011</u>
Rörelseresultat		<u>4 168</u>	<u>-72 059</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-347 803	-342 462
Summa finansiella poster		<u>-347 803</u>	<u>-342 462</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-343 635</u>	<u>-414 521</u>
Resultat före skatt		<u>-343 635</u>	<u>-414 521</u>
Skatter		0	0
Årets resultat		<u>-343 635</u>	<u>-414 521</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 330 322	33 616 552
Inventarier, verktyg och installationer		49 371	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 379 693	33 616 552
Summa anläggningstillgångar		33 379 693	33 616 552
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 186
Övriga fordringar		1 349	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 434	32 195
Summa kortfristiga fordringar		38 783	35 384
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 119 301	1 600 134
Summa kassa och bank		1 119 301	1 600 134
Summa omsättningstillgångar		1 158 084	1 635 518
SUMMA TILLGÅNGAR		34 537 777	35 252 070

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 552 500	17 552 500
Upplåtelseavgift		817 500	817 500
Fond för yttre underhåll		258 822	41 481
Summa bundet eget kapital		18 628 822	18 411 481
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 312 950	-681 088
Årets resultat		-343 635	-414 521
Summa fritt eget kapital		-1 656 585	-1 095 609
Summa eget kapital		16 972 237	17 315 872
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 400 000	14 535 000
Övriga skulder	8	2 656 250	2 656 250
Summa långfristiga skulder		17 056 250	17 191 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	135 000	135 000
Förskott från kunder		66 859	59 639
Leverantörsskulder		301 257	76 712
Skatteskulder		1 990	1 988
Övriga skulder		336	336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 848	471 273
Summa kortfristiga skulder		509 290	744 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 537 777	35 252 070

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
-Inventarier, verktyg och installationer	15

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.

Balansomslutning

Totala tillgångar

Årsavgift kr/kvm boyta

Föreningens årsavgifter dividerat med total boarea

Belåning kr/kvm boyta

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med totala ytan

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Not 2 Föreningens intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter bostäder	879 688	801 212
Hysesintäkter bostäder	197 095	241 480
Intäkter kabel-tv	32 640	31 110
Övrigt	1 847	8 150
Summa	1 111 270	1 081 952

Not 3 Föreningens kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ei	29 027	29 510
Värme	175 671	180 774
Vatten och avlopp	50 811	45 639
Renhållningsavgift	16 553	15 836
Reparation och underhåll	257 665	326 657
Fastighetsskötsel och förvaltning	105 249	93 226
Kabel tv	48 807	48 452
Trappstädning	29 052	29 388
Försäkring	20 031	21 482
Fastighetsskatt	23 409	22 729
Övriga externa kostnader	63 760	54 088
Summa	820 035	867 781

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, övriga	347 803	342 462
Summa	347 803	342 462

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 485 580	34 485 580
	34 485 580	34 485 580
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-869 028	-582 798
-Årets avskrivning enligt plan	-286 230	-286 230
	-1 155 258	-869 028
Redovisat värde vid årets slut	33 330 322	33 616 552
Taxeringsvärde byggnader:	13 000 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark:	4 836 000	2 901 000
Vid årets slut	17 836 000	14 501 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Skuld</i>	<i>Varav nästa års amortering</i>
SEB	39556596	1,35%	22-12-28	3 375 000	67 500
SEB	39556669	2,51%	23-12-28	5 430 000	67 500
SEB	39556706	2,36%	20-12-28	5 730 000	0
				14 535 000	135 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 860 000 kr.

I början av året gjorde föreningen en extraamortering om 300 000 kr på lån 39556669. Detta balanserades i föregående års bokslut och syns därför inte i årets redovisning.

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

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	17 475 000	17 475 000
	17 475 000	17 475 000

Not 8 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen	2 656 250	3 485 000
Revers avseende lgh 14 återbetald	0	-828 750
	2 656 250	2 656 250

Ställda säkerheter för övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Reverser	2 656 250	2 656 250
	2 656 250	2 656 250

Underskrifter

Trollhättan den -2020

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 -2020

Britt-Inger Lindahl
Föreningsvald revisor