

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Trollet
769630-8951

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollet, 769630-8951, med säte i Trollhättans Kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 med ett avtal med den tidigare ägaren Stadsform AB som säger att de tar hand om försäljningen av lägenheterna 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 2021

Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 191 204 kr.

Under året har föreningen låtit genomföra följande reparationer:

- Fasadarbeten har fortgått i etapper under året och har slutförts 2021
- Arbeten på innergården har fortsatt med bl a arbete med ny gräsmatta samt plattläggning
- Omfattande ändringar har gjorts på ventilationen i samband med OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- Byte av termostater har gjorts på elementen i samtliga lägenheter
- Underhåll av ytterdörrar på fastigheten har fortsatt under året.

Styrelsen gör löpande översyn av fastigheternas underhållsplan samt brandskyddsrutinerna.

Ekonomi

Den genomsnittliga årsavgiften för andelstal är 807 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 215 000 kr. I syfte att begränsa riskerna är lånen bundna på olika bindningstider. 2 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 nästkommande år.

Årets resultat

Efter planenliga avskrivningar, som uppgår till -289 577 kr, men före avsättning till underhållsfond visade föreningen 2021 ett resultat på -170 875 kr. Årets avsättning till underhållsfond är -315 000 kr.

Handwritten signature and initials: JE, ED, SN

Avtal

Bostadsrättsföreningen Trollet har tecknat avtal med följande leverantörer:

- Hammar Nordic AB, förvaltning
- Tristar Clean, trappstädning
- Vattenfall AB, fastighetsel
- Tele 2 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

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av Hammar Nordic AB. I den tekniska förvaltningen 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 och avtal tecknas direkt med föreningen.

Bredband, tv och telefoni

Tele 2 AB levererar bredband, tv och telefonitjänster till föreningen. Genom gruppavtal upphandlas bredbandstjänst med rabatt för samtliga hushåll.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Bostadsrätterna som är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Hos Bostadsrätterna kan styrelsen och föreningsmedlemmarna inhämta viktig information, trygga föreningens kompetensutveckling samt vid behov få juridisk rådgivning.

Försäkring

Brf Trollet har sedan år 2015 varit försäkrade i 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 AB sköts kommunikationen med bostadsrättsinnehavare och hyresgäster. Föreningen har en webbplats där man tillhandahåller information till de boende i fastigheten. Man har välkommbrev och rutiner för välkommandet av nya boende i huset. Föreningen har en grupp på Facebook där man kan ställa frågor och dela information. En informationstavla för medlemsinformation och meddelanden finns uppsatt i tvättstugan. Styrelsen har sett över GDPR reglerna och upprättat enklare rutiner för detta.

Medlemsinformation

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

Under året har 1 överlåtelse av lägenhet skett.

Årsavgiften höjdes med 2% under 2021.

Lägenhetsförteckning och medlemsförteckning administreras av Hammar Nordic AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-28. 12 medlemmar närvarade fysiskt samt ytterligare 4 medlemmar via fullmakt. Dessa tillsammans representerade 13 lägenheter.

Handwritten signature and initials in blue ink, including "MJE", "ED", and "SN".

Boendeaktiviteter

För att bibehålla en god stämning och kontakt mellan hushållen ordnar föreningen vanligtvis flera medlemsaktiviteter under året, exempelvis gemensamma arbetsdagar för gårdsprojekt samt föreningsstämma. Som en följd av pandemin har antalet sociala aktiviteter varit delvis pausade. En gemensam gårdsstädning samt ett adventsmingel genomfördes dock under året.

Styrelsens arbete

Under året har styrelsen haft 8 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen arbetar med tydliga rutiner och kallelser inför styrelsemötet. Man arbetar också med att utforma och utveckla interna dokument och arbetsrutiner, framför allt med fokus på enskilda projekt.

Styrelsens sammansättning

Styrelse

Mats Johansson, ordförande

Marcus Pallvid, ledamot

Jenny Långström Elamsson, ledamot

Stina Nilsen, ledamot

Erik Dahl, ledamot

Oskar Johansson - valdes in på föreningsstämman men avgick innevarande år med anledning av att han flyttade från fastigheten

Revisor

Britt-Inger Lindahl, föreningsvald revisor

Valberedning

Martin Bergvall

Carina Ask-Johansson

SN
AT
JK
EO

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 171 876	1 155 230	1 111 270	1 081 952
Res.efter fin.poster	-170 875	-138 643	-343 635	-414 521
Balansomslutning	33 741 003	34 150 118	34 537 777	35 252 070
Årsavgift kr/kvm boyta	807	791	760	724
Belåning kr/kvm yta	12 694	12 834	12 975	13 037
Soliditet, %	49	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	435 188	-1 832 952	-138 643
Disposition enligt årsstämmobeslut				-138 643	138 643
Reservering underhållsfond			315 000	-315 000	
Årets uttag underhållsfond			-141 873	141 873	
Årets resultat					-170 875
Vid årets slut	17 552 500	817 500	608 315	-2 144 722	-170 875

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	-1 971 594
Årets resultat	-170 875
Reservering till underhållsfond	-315 000
Anspråktagande av underhållsfond	141 873
Totalt	-2 315 596
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:</i>	
Balanserat resultat efter disposition	-2 315 596
Summa	-2 315 596

JE
e AT
SN ED

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 171 876	1 155 230
Summa rörelseintäkter		1 171 876	1 155 230
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-775 158	-670 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289 577	-289 578
Summa rörelsekostnader		-1 064 735	-960 316
Rörelseresultat		107 141	194 914
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-18
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-278 016	-333 539
Summa finansiella poster		-278 016	-333 557
Resultat efter finansiella poster		-170 875	-138 643
Resultat före skatt		-170 875	-138 643
Skatter		0	0
Årets resultat		-170 875	-138 643

SN
e JK
ED

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	32 757 861	33 044 091
Inventarier, verktyg och installationer		42 677	46 024
Summa materiella anläggningstillgångar		32 800 538	33 090 115
Summa anläggningstillgångar		32 800 538	33 090 115
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 666	5 851
Övriga fordringar		760	1 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 673	34 395
Summa kortfristiga fordringar		38 099	41 655
Kassa och bank			
Kassa och bank		902 366	1 018 348
Summa kassa och bank		902 366	1 018 348
Summa omsättningstillgångar		940 465	1 060 003
SUMMA TILLGÅNGAR		33 741 003	34 150 118

e AR JLE
ED
S/V

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
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		608 315	435 188
Summa bundet eget kapital		18 978 315	18 805 188
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 144 722	-1 832 952
Årets resultat		-170 875	-138 643
Summa fritt eget kapital		-2 315 597	-1 971 595
Summa eget kapital		16 662 718	16 833 593
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 655 000	14 215 000
Övriga skulder	8	2 656 250	2 656 250
Summa långfristiga skulder		13 311 250	16 871 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 560 000	185 000
Förskott från kunder		76 104	85 165
Leverantörsskulder		123 348	169 232
Skatteskulder		1 890	1 380
Övriga skulder		0	1 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 693	3 202
Summa kortfristiga skulder		3 767 035	445 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 741 003	34 150 118

ED JKE
SN

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.

JE
AP
ED
SN

Not 2 Föreningens intäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktslag</i>		
Årsavgifter bostäder	933 173	914 875
Hysesintäkter bostäder	200 448	200 046
Intäkter kabel-tv	32 640	32 640
Övrigt	5 615	7 669
Summa	1 171 876	1 155 230

Not 3 Föreningens kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
EI	34 874	23 159
Värme	195 659	160 499
Vatten och avlopp	58 342	51 865
Renhållningsavgift	18 780	16 827
Reparation och underhåll	191 204	171 978
Fastighetsskötsel och förvaltning	119 502	104 411
Kabel tv	49 434	49 202
Trappstädning	30 293	29 328
Försäkring	24 178	25 027
Fastighetsskatt	24 803	24 293
Övriga externa kostnader	28 089	14 149
Summa	775 158	670 738

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	278 016	333 539
Summa	278 016	333 539

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 485 580	34 485 580
	34 485 580	34 485 580
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 441 489	-1 155 258
-Årets avskrivning enligt plan	-286 230	-286 231
	-1 727 719	-1 441 489
Redovisat värde vid årets slut	32 757 861	33 044 091
Taxeringsvärde byggnader:	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark:	4 836 000	4 836 000
Vid årets slut	17 836 000	17 836 000

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "RA" and "ED" and a signature that appears to be "SN".

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Skuld	Varav nästa års amortering
SEB	39556596	1,35%	22-12-28	3 375 000	3 375 000 (omförh. 22-12-28)
SEB	39556669	2,51%	23-12-28	5 245 000	117 500
SEB	39556707	1,36%	24-12-28	5 595 000	67 500
				14 215 000	185 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 290 000 kr.

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre måste klassificeras som kortfristig skuld i årsredovisningen, även om finansieringen är långsiktig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	17 475 000	17 475 000
	17 475 000	17 475 000

Not 8 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen	2 656 250	2 656 250
	2 656 250	2 656 250

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Reverser	2 656 250	2 656 250
	2 656 250	2 656 250

Underskrifter

Trollhättan den 15/3 -2022



Mats Johansson
Ledamot



Jenny Långström Elamsson
Ledamot



Erik Dahl
Ledamot



Marcus Pallvid
Ledamot



Stina Nilsen
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den -2022

Britt-Inger Lindahl
Föreningsvald revisor

