

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Trollet
769630-8951

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022.

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 2022

Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 31 664 kr.

Under året har föreningen låtit genomföra följande reparationer:

-Inga större arbeten har utförts 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 14 030 000 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 fastställt budget för kommande år.

Årets resultat

Efter planenliga avskrivningar, som uppgår till -289 577 kr, men före avsättning till underhållsfond visade föreningen 2022 ett resultat på - 54436 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
- 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 välkomstbrev 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 25 medlemmar. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 1 överlåtelse av lägenhet skett.

Ingen höjning av årsavgiften har skett under 2022.

Lägenhetsförteckning och medlemsförteckning administreras av Hammar Nordic AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28 med 11 medlemmar som närvarade fysiskt. Dessa representerade 7 lägenheter med rösträtt.

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. Två gemensamma gårdsstädningar samt ett adventsmingel genomfördes under året.

Styrelsens arbete

Under året har styrelsen haft 7 protokollförda styrelsemöten utöver föreningsstämman. 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

Mats Johansson, ordförande
Marcus Pallvid, ledamot
Jenny Längström Elamsson, ledamot
Martin Bergvall, ledamot
Erik Dahl, ledamot
Sonja Viitala, ledamot

Revisor

Britt-Inger Lindahl, föreningsvald revisor

Valberedning

Carina Ask-Johansson
Damir Skajko



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 170 988	1 171 876	1 155 230	1 111 270
Res. efter fin. poster	-54 436	-170 875	-138 643	-343 635
Balansomslutning	33 489 832	33 741 003	34 150 118	34 537 777
Årsavgift kr/kvm boyta	807	807	791	760
Belåning kr/kvm yta	12 555	12 694	12 834	12 975
Soliditet, %	50	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	608 315	-2 144 721	-170 875
Disposition enligt årsstämmobeslut				-170 875	170 875
Reservering underhållsfond			315 000	-315 000	
Årets resultat					-54 436
Vid årets slut	17 552 500	817 500	923 315	-2 630 596	-54 436

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	-2 315 596
Årets resultat	-54 436
Reservering till underhållsfond	-315 000
lanspråktagande av underhållsfond	0
Totalt	-2 685 032
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:</i>	
Balanserat resultat efter disposition	-2 685 032
Summa	-2 685 032

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "JL" and "OR".

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 170 988	1 171 876
Summa rörelseintäkter		1 170 988	1 171 876
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-624 858	-775 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289 577	-289 577
Summa rörelsekostnader		-914 435	-1 064 735
Rörelseresultat		256 553	107 141
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-310 989	-278 016
Summa finansiella poster		-310 989	-278 016
Resultat efter finansiella poster		-54 436	-170 875
Resultat före skatt		-54 436	-170 875
Skatter		0	0
Årets resultat		-54 436	-170 875

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JLE" and "OR".

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	32 471 631	32 757 861
Inventarier, verktyg och installationer		39 330	42 677
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>32 510 961</u>	<u>32 800 538</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 510 961</u>	<u>32 800 538</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		588	1 666
Övriga fordringar		953	760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 712	35 673
Summa kortfristiga fordringar		<u>39 253</u>	<u>38 099</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		939 618	902 366
Summa kassa och bank		<u>939 618</u>	<u>902 366</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>978 871</u>	<u>940 465</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 489 832</u>	<u>33 741 003</u>

MS
JL
JK
e
or

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		923 315	608 315
Summa bundet eget kapital		19 293 315	18 978 315
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 630 596	-2 144 722
Årets resultat		-54 436	-170 875
Summa fritt eget kapital		-2 685 032	-2 315 597
Summa eget kapital		16 608 283	16 662 718
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 460 000	10 655 000
Övriga skulder	8	2 656 250	2 656 250
Summa långfristiga skulder		8 116 250	13 311 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 570 000	3 560 000
Förskott från kunder		90 178	76 104
Leverantörsskulder		98 519	123 348
Skatteskulder		2 448	1 890
Övriga skulder		172	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 982	5 693
Summa kortfristiga skulder		8 765 299	3 767 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 489 832	33 741 003



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 upplåtta 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:

<u>Anläggningstillgångar</u>	År
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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter bostäder	933 173	933 173
Hysesintäkter bostäder	202 703	200 448
Intäkter kabel-tv	31 620	32 640
Övrigt	3 492	5 615
Summa	1 170 988	1 171 876

Not 3 Föreningens kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	50 699	34 874
Värme	198 040	195 659
Vatten och avlopp	63 675	58 342
Renhållningsavgift	18 473	18 780
Reparation och underhåll	31 664	191 204
Fastighetsskötsel och förvaltning	110 781	119 502
Kabel tv	49 766	49 434
Trappstädning	30 485	30 293
Försäkring	24 999	24 178
Fastighetsskatt	25 823	24 803
Medlemsaktivitet	2 817	0
Övriga externa kostnader	17 636	28 089
Summa	624 858	775 158

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	310 989	278 016
Summa	310 989	278 016

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 485 580	34 485 580
	34 485 580	34 485 580
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 727 719	-1 441 489
-Årets avskrivning enligt plan	-286 230	-286 230
	-2 013 949	-1 727 719
Redovisat värde vid årets slut	32 471 631	32 757 861
Taxeringsvärde byggnader:	14 600 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark:	5 000 000	4 836 000
Vid årets slut	19 600 000	17 836 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Räntesats	Konv.datum	Skuld	Varav nästa års amortering
SEB	39556596	3,83%(rörl)	23-12-28	3 375 000	0
SEB	39556669	2,51%	23-12-28	5 127 500	117 500
SEB	39556707	1,36%	24-12-28	5 527 500	67 500
				14 030 000	185 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 105 000 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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 475 000	17 475 000
	17 475 000	17 475 000

Not 8 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Reverser	2 656 250	2 656 250
	2 656 250	2 656 250

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Med anledning av ökade driftskostnader samt räntehöjningar har styrelsen beslutat höja medlemsavgiften med 8% från 2023-01-01.

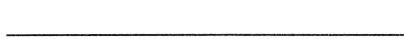
Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "FR" and several other illegible marks.

Underskrifter

Trollhättan


2023-04-10
Mats Johansson
Styrelseordförande


2023-04-10
Jenny Långström Elamsson
Ledamot


2023-04-10
Marcus Pallvid
Ledamot


2023-04-10
Martin Bergvall
Ledamot


2023-04-10
Erik Dahl
Ledamot


2023-04-10
Sonja Vältala
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-04-10


Britt-Inger Lindahl
Föreningsvald revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma