

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Trollet**  
769630-8951

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2020.

### 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 2020**

Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 171 978 kr.

Under året har föreningen låtit genomföra följande reparationer:

- Fasadarbeten har fortgått i etapper under året och slutförs under nästa verksamhetsår 2021
- Arbete på innergården har fortsatt med bl a arbete med ny gräsmatta och plattläggning
- Underhållet av ytterdörrar har fortsatt under året

Styrelsen gör löpande översyn av fastigheternas underhållsplan samt brandskyddsrutinerna.

#### **Ekonomi**

Den genomsnittliga årsavgiften för andelstal är 791 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 400 000 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 nästkommande år.

## **Årets resultat**

Efter planenliga avskrivningar, som uppgår till -289 578 kr, men före avsättning till underhållsfond visade föreningen 2020 ett resultat på -138 643 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**

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 störmingsjour. Upphandling av snöröjning görs varje år av Hammar Nordic AB och avtal tecknas direkt med föreningen.

## **Bredband, tv och telefoni**

Comhem 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 27 st medlemmar varav 25 st innehar bostadsrätt. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 3 överlåtelser skett.

Årsavgiften har höjts med 4% under 2020.

Lägenhetsförteckning och medlemsförteckning administreras av Hammar Nordic AB.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2020- 04-16 med 11 röstberättigade närvarande, varav 1 via fullmakt.

### **Boendeaktiviteter**

För att bibehålla en god stämning och kontakt mellan hushållen ordnar föreningen vanligtvis flera aktiviteter under året, exempelvis gemensamma arbetsdagar för gårdsprojekt samt föreningsstämma. Som en följd av pandemin har antalet sociala aktiviteter varit pausade och föreningen har istället fokuserat på ökad kommunikation och hälsningar under året.

### **Styrelsens arbete**

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

### **Styrelsens sammansättning**

Styrelse

Mats Johansson, ordförande  
Marcus Pallvid, ledamot  
Jenny Längström Elamsson, ledamot  
Monica Berglin, ledamot  
Stina Nilsen, ledamot  
Erik Dahl, ledamot

### **Revisor**

Britt-Inger Lindahl, föreningsvald revisor

### **Valberedning**

Martin Bergvall  
Carina Ask-Johansson

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 155 230	1 111 270	1 081 952	1 222 259
Res.efter fin.poster	-138 643	-343 635	-414 521	-161 702
Balansomslutning	34 150 118	34 537 777	35 252 070	35 093 610
Årsavgift kr/kvm boyta	791	760	724	710
Belåning kr/kvm yta	12 834	12 975	13 037	14 891
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	258 822	-1 312 950	-343 635
Disposition enligt årsstämmobeslut				-343 635	343 635
Reservering underhållsfond			315 000	-315 000	
Årets uttag underhållsfond			-138 634	138 634	
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					-138 643
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 552 500</b>	<b>817 500</b>	<b>435 188</b>	<b>-1 832 951</b>	<b>-138 643</b>

## 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	-1 656 585
Årets resultat	-138 643
Reservering till underhållsfond	-315 000
lanspråktagande av underhållsfond	138 634
Totalt	-1 971 594
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:</i>	
Balanserat resultat efter disposition	-1 971 594
Summa	-1 971 594

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 155 230	1 111 270
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 155 230</b>	<b>1 111 270</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3,4	-670 738	-820 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289 578	-287 067
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-960 316</b>	<b>-1 107 102</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>194 914</b>	<b>4 168</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-18	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-333 539	-347 803
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-333 557</b>	<b>-347 803</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-138 643</b>	<b>-343 635</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-138 643</b>	<b>-343 635</b>
<b>Skatter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-138 643</b>	<b>-343 635</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	33 044 091	33 330 322
Inventarier, verktyg och installationer		46 024	49 371
Summa materiella anläggningstillgångar		33 090 115	33 379 693
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		33 090 115	33 379 693
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		5 851	0
Övriga fordringar		1 409	1 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 395	37 434
Summa kortfristiga fordringar		41 655	38 783
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 018 348	1 119 301
Summa kassa och bank		1 018 348	1 119 301
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 060 003	1 158 084
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		34 150 118	34 537 777

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 552 500	17 552 500
Upplåtelseavgift		817 500	817 500
Fond för yttre underhåll		435 188	258 822
Summa bundet eget kapital		18 805 188	18 628 822
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 832 952	-1 312 950
Årets resultat		-138 643	-343 635
Summa fritt eget kapital		-1 971 595	-1 656 585
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 833 593</b>	<b>16 972 237</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 215 000	14 400 000
Övriga skulder	8	2 656 250	2 656 250
Summa långfristiga skulder		16 871 250	17 056 250
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	185 000	135 000
Förskott från kunder		85 165	66 859
Leverantörsskulder		169 232	301 257
Skatteskulder		1 380	1 990
Övriga skulder		1 296	336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 202	3 848
Summa kortfristiga skulder		445 275	509 290
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 150 118</b>	<b>34 537 777</b>



## 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).

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter bostäder	914 875	879 688
Hysesintäkter bostäder	200 046	197 095
Intäkter kabel-tv	32 640	32 640
Övrigt	7 669	1 847
<b>Summa</b>	<b>1 155 230</b>	<b>1 111 270</b>

## Not 3 Föreningens kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ei	23 159	29 027
Värme	160 499	175 671
Vatten och avlopp	51 865	50 811
Renhållningsavgift	16 827	16 553
Reparation och underhåll	171 978	257 665
Fastighetsskötsel och förvaltning	104 411	105 249
Kabel tv	49 202	48 807
Trappstädning	29 328	29 052
Försäkring	25 027	20 031
Fastighetsskatt	24 293	23 409
Övriga externa kostnader	14 149	63 760
<b>Summa</b>	<b>670 738</b>	<b>820 035</b>

## 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, övriga	333 539	347 803
<b>Summa</b>	<b>333 539</b>	<b>347 803</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	34 485 580	34 485 580
	34 485 580	34 485 580
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 155 258	-869 028
-Årets avskrivning enligt plan	-286 231	-286 230
	-1 441 489	-1 155 258
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>33 044 091</b>	<b>33 330 322</b>
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

## 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	5 362 500	117 500
SEB	39556707	1,36%	24-12-28	5 662 500	0
				<b>14 400 000</b>	<b>185 000</b>

Amorteringstakten på lån 39556669 höjs nästa år med 50 000 kr till 117 500 kr/år.

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 475 000 kr.

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>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	17 475 000	17 475 000
	<b>17 475 000</b>	<b>17 475 000</b>

## Not 8 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen	2 656 250	2 656 250
	<b>2 656 250</b>	<b>2 656 250</b>

### **Ställda säkerheter för övriga skulder**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Reverser	2 656 250	2 656 250
	<b>2 656 250</b>	<b>2 656 250</b>

## **Underskrifter**

Trollhättan den -2021

Mats Johansson  
Ledamot

Marcus Pallvid  
Ledamot

Jenny Längström Elamsson  
Ledamot

Stina Nilsen  
Ledamot

Erik Dahl  
Ledamot

Monica Berglin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den -2021

Britt-Inger Lindahl  
Föreningsvald revisor