

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Trollet

769630-8951

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollet, 769630-8951, med säte i Trollhättans Kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 sju 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 sågs upp.

Den totala bostadsytan är 1 329 kvm (varav 172,5 kvm hyresrätter) och de sju 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 2023

Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 168 733 kr. Under året har föreningen låtit genomföra följande reparationer:

- Expansionskärl för värmeanläggning
- Reparation av takplåtar på Österlånggatan
- Nyinstallerad röklucka i Österlånggatan 58 A

Styrelsen gör löpande översyn av fastigheternas underhållsplan samt brandskyddsrutiner.

Kommande underhåll 2024

- Målning trapphus

Ekonomi

Vid inledningen av verksamhetsåret höjdes medlemsavgiften med 8%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 845 000 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningens lån olika bindningstider. Reverslån som uppgår till 2 656 250 kr har tecknats med tidigare ägare och avser de 2 hyreslägenheterna.

Styrelsen har beslutat och genomfört en reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med underhållsplanen.

Under året har styrelsen arbetat övergripande med att se över föreningens kostnader för att försöka sänka dessa. På årsstämman genomförde man en dialog med medlemmarna för att diskutera möjliga åtgärder. Man beslutade då att avsluta vissa tjänster och att föreningens medlemmar istället skulle ta över dessa på ett jämt fördelat sätt. Arbeten som medlemmarna själva kommer att utföra är gräsklippning, trappstädning samt ut- och inkörning av sopkärl.

Styrelsen har fastställt budget för 2024 och en höjning av årsavgiften på 15% från 2024-01-01.

Årets resultat

Efter planenliga avskrivningar, som uppgår till -289 578 kr, men före avsättning till underhållsfond visade föreningen 2023 ett resultat på -189 154 kr. Årets avsättning till underhållsfond är -315 000 kr.

Avtal

Bostadsrättsföreningen Trollet har tecknat avtal med följande leverantörer:

- Hammar Nordic AB, förvaltning (Justerade tjänster avseende fastighetsskötsel)
- Tristar Clean, trappstädning (Avtal avslutat per 23-07-31)
- 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 (Uppsagd från 24-02-29)

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av Hammar Nordic AB. 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.

Lägenhetsförteckning och medlemsförteckning administreras av Hammar Nordic AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. 15 medlemmar närvarade fysiskt och representerade 11 hushåll. 2 medlemmar deltog via fullmakt som representerade ytterligare 2 hushåll.

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 fortsätta utforma och utveckla interna dokument och arbetsrutiner, framför allt med fokus på enskilda projekt.

Styrelsens sammansättning

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

Revisor

Britt-Inger Lindahl, föreningsvald revisor
Damir Skajko, revisorsuppleant

Valberedning

Carina Ask-Johansson
Tea Holmgren (avträdde under hösten 2023)

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Sparande, kr/kvm	76	177		
Skuldsättning, kr/kvm	12 416	12 555	12 694	12 834
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 268	14 428		
Räntekänslighet, %	13	14		
Energikostnad, kr/kvm	221	235		
Årsavgifter, kr/kvm	871	807	807	791
Årsavgifter/totala intäkter, %	80			
Totala intäkter, kr/kvm	950	881		
Nettoomsättning	1 263 475	1 170 988	1 171 876	1 155 230
Res. efter fin. poster	-189 154	-54 436	-170 875	-138 643
Soliditet, %	50	50	49	49

Föreningens underskott består till största delen av avskrivningarna på 289 578 kr som inte påverkar kassaflödet. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktigt god ekonomi i föreningen. Föreningens skuldsättning beräknas sjunka kommande år när de två kvarvarande hyreslägenheterna har sålts och reverserna till den tidigare ägaren har reglerats.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån och reverser) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån och reverser) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat
Vid årets början	17 552 500	817 500	923 315	-2 630 596	-54 436
Disposition enligt årsstämmobeslut				-54 436	54 436
Reservering underhållsfond enligt fastställd underhållsplan			315 000 -81 823	-315 000 81 823	
Årets resultat					-189 154
Vid årets slut	17 552 500	817 500	1 156 492	-2 918 209	-189 154

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	-2 685 032
Årets resultat	-189 154
Reservering till underhållsfond	-315 000
Anspråktagande av underhållsfond	81 823
Totalt	-3 107 363
 <i>Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:</i>	
Balanserat resultat efter disposition	-3 107 363
Summa	-3 107 363

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 263 475	1 170 988
Summa rörelseintäkter		1 263 475	1 170 988
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-729 929	-624 858
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289 578	-289 577
Summa rörelsekostnader		-1 019 507	-914 435
Rörelseresultat		243 968	256 553
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 887	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-450 009	-310 989
Summa finansiella poster		-433 122	-310 989
Resultat efter finansiella poster		-189 154	-54 436
Resultat före skatt		-189 154	-54 436
Skatter		0	0
Årets resultat		-189 154	-54 436

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	32 185 401	32 471 631
Inventarier, verktyg och installationer		35 982	39 330
Summa materiella anläggningstillgångar		32 221 383	32 510 961
Summa anläggningstillgångar		32 221 383	32 510 961
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	588
Övriga fordringar		9 784	953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 688	37 712
Summa kortfristiga fordringar		63 472	39 253
Kassa och bank			
Kassa och bank		843 709	939 618
Summa kassa och bank		843 709	939 618
Summa omsättningstillgångar		907 181	978 871
SUMMA TILLGÅNGAR		33 128 564	33 489 832

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		1 156 492	923 315
Summa bundet eget kapital		19 526 492	19 293 315
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 918 209	-2 630 596
Årets resultat		-189 154	-54 436
Summa fritt eget kapital		-3 107 363	-2 685 032
Summa eget kapital		16 419 129	16 608 283
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 010 000	5 460 000
Övriga skulder	8	2 656 250	2 656 250
Summa långfristiga skulder		7 666 250	8 116 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 835 000	8 570 000
Förskott från kunder		96 579	90 178
Leverantörsskulder		98 468	98 519
Skatteskulder		3 466	2 448
Övriga skulder		0	172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 672	3 982
Summa kortfristiga skulder		9 043 185	8 765 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 128 564	33 489 832

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-189 154	-54 436
Avskrivningar	289 578	289 577
Erhållen ränta	-11 825	0
Erlagd ränta	5 691	803
	<u>94 290</u>	<u>235 944</u>
Betald skatt	1 018	558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	95 308	236 502
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-12 395	-1 154
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	6 178	-13 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89 091	222 252
Investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-185 000	-185 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-185 000	-185 000
Årets kassaflöde	-95 909	37 252
Likvida medel vid årets början	939 618	902 366
Likvida medel vid årets slut	843 709	939 618

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Not 2 Föreningens intäkter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Årsavgifter bostäder	1 007 828	933 173
Hysesintäkter bostäder	209 559	202 703
Intäkter kabel-tv	32 640	31 620
Övrigt	4 690	3 492
Elstöd	8 758	0
Summa	1 263 475	1 170 988

Not 3 Föreningens kostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
El	32 787	50 699
Värme	195 727	198 040
Vatten och avlopp	65 528	63 675
Renhållningsavgift	17 957	18 473
Reparation och underhåll	168 733	31 664
Fastighetsskötsel och förvaltning	104 371	110 781
Kabel tv	51 536	49 766
Trappstädning	17 920	30 485
Försäkring	27 260	24 999
Fastighetsskatt	27 013	25 823
Medlemsaktivitet	1 634	2 817
Övriga externa kostnader	19 463	17 636
Summa	729 929	624 858

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	450 009	310 989
Summa	450 009	310 989

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 485 580	34 485 580
	34 485 580	34 485 580
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 013 949	-1 727 719
-Årets avskrivning enligt plan	-286 230	-286 230
	-2 300 179	-2 013 949
Redovisat värde vid årets slut	32 185 401	32 471 631
Taxeringsvärde byggnader:	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark:	5 000 000	5 000 000
Vid årets slut	19 600 000	19 600 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Skuld	Varav nästa års amortering
SEB	39556596	4,82%	24-12-28	3 375 000	0
SEB	39556669	3,51%	26-12-28	5 010 000	117 500
SEB	39556707	1,36%	24-12-28	5 460 000	67 500
				13 845 000	185 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 920 000 kr.

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre måste klassificeras som kortfristig skuld i årsredovisningen oavsett om föreningen avser att lösa dessa lån eller förlänga låneperioden.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 475 000	17 475 000
	17 475 000	17 475 000

Not 8 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom fem år från balansdagen	2 656 250	2 656 250
	2 656 250	2 656 250

De två återstående hyresgästerna i föreningen har sagt upp sina hyreskontrakt och båda upphör 2024-04-30. Hyreslägenheterna ska därmed säljas av den tidigare ägaren och reverserna som avser hyreslägenheterna regleras vid försäljningen. Föreningens skuldsättning kommer då att sjunka.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Reverser	2 656 250	2 656 250
	2 656 250	2 656 250


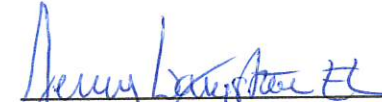


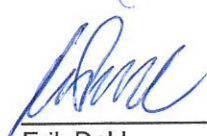

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Med anledning av höjda driftkostnader samt räntehöjningar har styrelsen beslutat att medlemsavgiften höjs med 15% från 2024-01-01.

De två återstående hyresgästerna i föreningen har sagt upp sina hyreskontrakt och båda upphör 2024-04-30. Hyreslägenheterna ska därmed säljas av den tidigare ägaren och reverserna som avser hyreslägenheterna regleras vid försäljningen. Föreningens skuldsättning kommer då att sjunka.

Underskrifter

Trollhättan

 Mats Johansson Styrelseordförande	2024-03-07	 Jenny Långström Elamsson Ledamot	2024-03-07
 Marcus Pallvid Ledamot	2024-03-07	 Martin Bergvall Ledamot	2024-03-07
 Erik Dahl Ledamot	2024-03-07	 Sonja Viitala Ledamot	2024-03-07

Min revisionsberättelse har lämnats den



Britt-Inger Lindahl
Föreningsvald revisor

Kommentar:

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