

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Trollet 4
769632-4289

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	12-13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trollet 4, 769632-4289, 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 den 15 juni 2016 i syfte att ombilda fastigheten Trollet 4 till en bostadsrättsföreningsägd fastighet. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen, samt att hyra ut de lokaler som föreningen äger till marknadsmässiga hyror.

Föreningen har antagit stadgar registrerade hos Bolagsverket 15 juni 2016.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Bostadsrättsföreningen är frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt.

Fastigheten är fullvärdigt försäkrad hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Österlånggatan 56. Trollet 4 innehåller ett bostadshus med sammanlagt 18 lägenheter från 23-01-01, 5 garage samt 5 parkeringsplatser. Fastigheten har 1 kvarvarande lokal samt 1 förråd, samtliga är uthyrda. Föreningen hade tidigare 2 lokaler varav en lokal har upplåtits till bostadsrättslägenhet per 23-01-01. Vid ombildningen av fastigheten valde 14 av de boende att köpa sina lägenheter, och 3 valde att fortsätta vara hyresgäster i fastigheten. Föregående år såldes en hyreslägenhet, och på balansdagen är 2 av föreningens lägenheter ej upplåtna. Föreningen hyr ut dessa.

Den totala bostadsytan vid räkenskapsårets utgång är 1445 kvm, varav 136 kvm utgör hyresrätter. Ytan för lokalen uppgår till 128 kvm. Fastigheten har även ett fristående garage som är 87,5 kvm.

Föreningens 18 bostäder fördelar sig enligt följande:

1 st 1 rum och kök, 5 st 2 rum och kök, 9 st 3 rum och kök samt 3 st 5 rum och kök
I föreningen finns också 5 st garage och 5 st parkeringsplatser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll 2023

Under året har föreningen låtit genomföra följande reparationer, underhåll:

- Obligatorisk ventilationskontroll
- AC anläggning installerad i körskolans teorilokal

Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 89 236 kr.

Kommande underhåll

-Ny portgrind kommer att installeras våren 2024

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad, vilken årligen uppdateras av styrelsen.

Ekonomi

Den genomsnittliga årsavgiften för bostadsrätterna är 712 kronor per kvm.

Föreningens hyresintäkter fördelar sig enligt nedan:

Lägenheter	178 496 kr/år
Lokaler	115 380 kr/år
Garage och p-platser	46 200 kr/år
Värme	11 649 kr/år
Övrigt	6 611 kr/år

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 034 000 kr. Föreningen hade vid utgången av räkenskapsåret även ett kvarvarande reverslån på 1 700 000 kr som tecknats med föregående ägare avseende en hyreslägenhet. Försäljning har skett av den tidigare hyreslokalen till bostadsrättslägenhet vilket inbringade 2 200 000 kr till föreningen och ett lån på 828 564 kr har återbetalats. Resterande del av likviden har styrelsen satt in på placeringskonton med inlåningsränta.

Efter avsättning till fond för yttre underhåll med 135 000 kr, blir årets beräknade resultat ett underskott om 108 218 kr.

Höjning av medlemsavgiften har skett med 5% från 23-01-01. Styrelsen har tagit beslut och fastställt budget för 2024.

Avtal

Bostadsrättsföreningen Trollet 4 har avtal med följande leverantörer:

- Hammar Nordic AB, administrativ och ekonomisk förvaltning samt kompletterande fastighetskötsel
- Vattenfall AB, fastighetsel
- Tristar Clean AB, trappstädning
- Curator Hiss AB, serviceavtal hiss
- Tele 2 AB, avtal för grundutbud analoga tv-tjänster. Fiber från Telenor finns i fastigheten
- Spikbussen AB, underavtal tecknat genom Hammar Nordic AB avseende akut extra förvaltning under obekväma arbetstider
- Securitas AB, underavtal tecknat genom Hammar Nordic AB för trygghetsjour
- Bostadsrätterna, ekonomisk, juridisk och teknisk rådgivning samt utbildningar för styrelsen
- Upphandling av snöröjning görs varje år av Hammar Nordic AB, avtal tecknas direkt med föreningen

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 23 st medlemmar. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 0 lägenhetsöverlåtelse skett.

Lägenhetsförteckning samt medlemsförteckning administreras av Hammar Nordic AB.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 22 maj 2023.

Styrelsen

Styrelseordförande
Johan Brusing
Ordinarie styrelseledamöter
Gunnel Berggren
Catarina Lindvall
Johanna Bryngelsson Brusing
Sven-Inge Rylander
Peter Johansson (avgick 23-08-31)

Utöver föreningsstämma, och konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisor

Mona Granath vid Nohab Revision AB är föreningens revisor.

Arbetsgrupper

Information och webbplats

Föreningens Facebookgrupp uppdateras kontinuerligt och föreningen har även en hemsida med adressen, trollet4.bostadsraterna.se

Utomhusgruppen

Två städdagar anordnades under året, en på våren och en på hösten. Man iordningställde uteplatsen, städade gemensamma källarutrymmen, cykelrum samt gården. Som avslutning bjöd föreningen på korvgrillning och fika.

För den allmänna trivseln planteras blommor i krukor vid entrédörrarna och uteplatsen höst och vår. En julgran med belysning finns på gården lagom till advent och föreningen bjuder på glöggmys i samband med grantändningen.



Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Sparande, kr/kvm	212	96		
Skuldsättning, kr/kvm	9 478	10 068		
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 020	14 236		
Räntekänslighet, %	17	21		
Energikostnad, kr/kvm	176	157		
Årsavgifter, kr/kvm	712	691		
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	62		
Totala intäkter kr/kvm	778	784		
Nettoomsättning	1 311 450	1 300 760	1 326 417	1 301 578
Resultat efter finansiella poster	26 782	-162 082	36 771	-121 917
Soliditet %	59	55	51	51

Föreningens resultat påverkas av avskrivningarna på 325 407 kr som inte påverkar kassaflödet. Kassaflödet är positivt, ombildande och försäljning av hyreslokal till bostadsrättslägenhet ökade föreningens kassa och minskade skuldsättningen. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktigt god ekonomi i föreningen. Framtida underhåll av fastigheten, eventuella räntehöjningar och ökade driftskostnader kan komma att finansieras genom avgiftshöjning.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att ytan för bostadsrätter respektive lokaler är ändrad med anledning av försäljning och ombildning av hyreslokal till bostadsrättslägenhet. 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 intäkter 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.

Förändring av eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Redovisat resultat</i>
Belopp vid årets ingång	21 420 000	286 146	-310 232	-162 082
Upplåten lägenhet	2 200 000			
Disposition enligt årsstämmobeslut			-162 082	162 082
Reservering underhållsfond		135 000	-135 000	
Årets uttag av underhållsfond				
Årets resultat				26 782
Vid årets slut	23 620 000	421 146	-607 314	26 782

Reservering till underhållsfonden 135 000 kronor har skett i enlighet med antagen underhållsplan/budget.

Resultatdisposition

Resultat för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Föreningens ansamlade förlust:</i>	
Balanserat resultat	-607 314
Årets resultat	26 782
Summa	<u>-580 532</u>
<i>Den ansamlade förlusten uppgår till:</i>	
Balanserat resultat efter disposition	-580 352
Summa	<u>-580 352</u>



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			
Föreningens intäkter	2	1 311 450	1 300 760
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 311 450	1 300 760
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-700 202	-824 029
Personalkostnader	4	-34 082	-29 006
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-325 407	-322 198
Summa rörelsekostnader		-1 059 691	-1 175 233
Rörelseresultat		251 759	125 527
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 499	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-263 476	-287 609
Summa finansiella poster		-224 977	-287 609
Resultat efter finansiella poster		26 782	-162 082
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		26 782	-162 082
Skatter			
Årets resultat		26 782	-162 082

lv

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	36 989 511	37 250 719
Pågående nyanläggningar	7	20 502	64 199
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>37 010 013</u>	<u>37 314 918</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 010 013</u>	<u>37 314 918</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 614
Övriga fordringar		4 614	1 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>66 422</u>	<u>21 696</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>71 036</u>	<u>28 964</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>2 475 446</u>	<u>1 180 151</u>
Summa kassa och bank		<u>2 475 446</u>	<u>1 180 151</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 546 482</u>	<u>1 209 115</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>39 556 495</u>	<u>38 524 033</u>

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		23 620 000	21 420 000
Summa bundet eget kapital		23 620 000	21 420 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		421 146	286 146
Balanserat resultat		-607 315	-310 232
Årets resultat		26 782	-162 082
Summa fritt eget kapital		-159 387	-186 168
Summa eget kapital		23 460 613	21 233 832
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8 9	5 091 000	0
Summa långfristiga skulder		5 091 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	8 943 000	15 013 564
Leverantörsskulder		114 630	190 572
Skatteskulder		84 436	77 876
Övriga skulder	10	1 702 514	1 922 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160 302	85 675
Summa kortfristiga skulder		11 004 882	17 290 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 556 495	38 524 033

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	26 782	-162 082
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	325 407	322 198
	<u>352 189</u>	<u>160 116</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	352 189	160 116
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-42 072	-2 827
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-214 756	211 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten	95 361	368 882
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-20 502	-64 199
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 502	-64 199
Finansieringsverksamheten		
Erhållen medlemsinsats	2 200 000	1 700 000
Amortering av låneskulder	-979 564	-1 906 444
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 220 436	-206 444
Årets kassaflöde	1 295 295	98 239
Likvida medel vid årets början	1 180 151	1 081 912
Likvida medel vid årets slut	2 475 446	1 180 151

ck

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).

Årets reservering till underhållsfond har redovisats i årets balansräkning, vilket är en förändring mot tidigare år. Redovisningsprinciperna i övrigt är oförändrade jämfört med föregående år.

Kassaflödesanalys upprättas för första gången och är upprättad enligt indirekt metod.

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

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	932 352	810 717
Hysesintäkter	346 687	459 854
Värme	11 649	11 922
Övrigt	20 762	18 267
Summa	1 311 450	1 300 760

Not 3 Föreningens kostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Ei	25 962	28 543
Värme	200 903	173 886
Vatten och avlopp	65 427	57 892
Renhållningsavgift	34 708	32 372
Kabel-tv	15 718	14 266
Fastighetsskatt	42 813	41 623
Reparation och underhåll	89 235	270 238
Försäkringar	21 714	20 238
Fastighetsskötsel och förvaltning	136 309	132 244
Övriga externa kostnader	67 413	52 727
Summa	700 202	824 029

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	27 000	23 000
Sociala kostnader	7 082	6 006
Summa	34 082	29 006

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader	263 476	287 609
Summa	263 476	287 609

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	39 169 581	39 169 581
-Nyanskaffningar	64 199	0
	<u>39 233 780</u>	<u>39 169 581</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 918 862	-1 596 664
-Årets avskrivning enligt plan	-325 407	-322 198
	<u>-2 244 269</u>	<u>-1 918 862</u>
Redovisat värde vid årets slut	36 989 511	37 250 719

Taxeringsvärdet uppgår till 22 362 000 kr, varav byggnaden 17 554 000 kr

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	64 199	0
Investeringar	20 502	64 199
Omklassificeringar	-64 199	0
Redovisat värde vid årets slut	20 502	64 199

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Skuld	Varav nästa års amortering
SEB	40670157	3,65%	251228/Bundet	5 091 000	0
SEB	40670211	4,68%	241228/Rörligt	5 000 000	0
SEB	40670238	4,68%	241228/Rörligt	3 943 000	151 000
SEB	6065123		Återbetalat 230127	0	0
				14 034 000	151 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 279 000 kr. Lån som förfaller under nästkommande år måste klassificeras som en kortfristig skuld i årsredovisningen oavsett om föreningen avser att lösa dessa lån eller förlänga låneperioden. Föreningen har under året återbetalat lån nr 6065123.

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheten som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 196 000	16 196 000
	<u>16 196 000</u>	<u>16 196 000</u>
Summa ställda säkerheter	16 196 000	16 196 000
 Eventualförpliktelser		
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 10 Övriga skulder


	2023-12-31	2022-12-31
Reversskulder som förfaller inom fem år från balansdagen	1 700 000	1 700 000
Momsskuld	2 514	2 514
Förskott handpenning försäljning lokal	0	220 000
	<u>1 702 514</u>	<u>1 922 514</u>

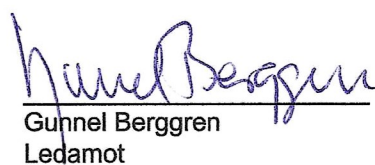
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

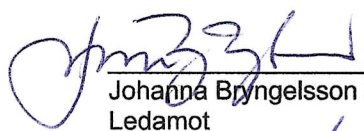
Höjning av medlemsavgiften har skett med 25% från 24-04-01.


Underskrifter

Trollhättan


Johan Brusing
Styrelseordförande
2024-05-07

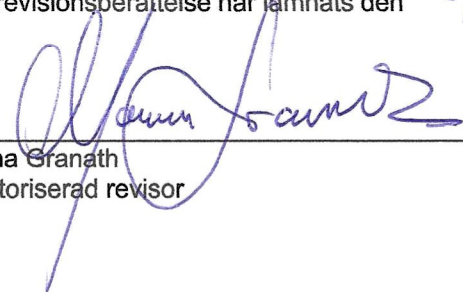

Gunnel Berggren
Ledamot
2024-05-07


Johanna Bryngelsson Brusing
Ledamot
2024-05-07


Sven-Inge Rylander
Ledamot
2024-05-07


Catarina Lindvall
Ledamot
2024-05-08

Minrevisionsberättelse har lämnats den 8/5 -2024


Mona Granath
Auktoriserad revisor

Kommentar:

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