

ÅRSREDOVISNING

2019

Bostadsrättsföreningen

Trossen



Dagordning

Enligt stadgarna §15

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning 2019
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

Årsredovisning

Brf Trossen

769613-6691

Styrelsen för Brf Trossen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Ordinarie styrelseledamöter

Lillemor Sjögren, ordf., 1 år

Charlotte Tornheden, 1 år

Per Garhammar, 2 år

Tord Ljunggren, 1 år

Roland Karlsson, 1 år

Suppleanter

Per-Ingvar Sandberg, 1 år

På valbar plats är ordinarie ledamöterna Lillemor Sjögren, Charlotte Tornheden, Thord Ljunggren och Roland Karlsson samt suppleanten Per-Ingvar Sandberg .

Revisor

Peter Bagge

Revisorsuppleant

Lars-Evert Rosenlund

Valberedning

Lars Annér

Kåre Höijer

Marianne Olseryd Engqvist

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen gemensamt, av två ordinarie ledamöter i förening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 10 april 2019. Antalet röstberättigade medlemmar på stämman var tjugosju st.

Väsentliga beslut som togs på stämman var att arvoden ska betalas ut till styrelsen, revisor samt valberedning

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Trossen 2 i Kalmar kommun med adress Bredbandet 12-18.

Lägenhetsfördelning:

1 st 2 rum och kök

29 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Lägenhetsyta 3410 kvm.

Samt 37 st. garageplatser

HC
dm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt

Nybyggnadsår 2007.

Föreningen har också kollektivt bostadsrättstillägg som tillägg i sin fastighetsförsäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring. Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Taxeringsvärde, 2019, 71.000.000 kr. Varav markvärde 25.000.000 kr

Personal och löner

Föreningen har ingen anställd personal. Inga arvoden till styrelsen har utgått.

PH Konsult & Förvaltning AB har biträtt styrelsen med den ekonomiska / administrativa förvaltningen enligt särskilt avtal.

Styrelsen.

Styrelsen har haft sex protokollförda styrelsemöten.

Tre lägenhetsöverlåtelser har ägt rum under året.

Verksamheten.

Omsättning av ett lån på fem miljoner kronor hos Stadshypotek har skett till en räntesats under fem år, som halverar lånets årliga räntekostnad. Riksbankens marginella räntehöjning kommer dock att påverka det lån som ska omsättas under år 2020. Hänsyn till detta har tagits i 2020-års budget. Årets amortering har uppgått till 700 000 kronor. Föreningen likviditet är god. Räntekostnaderna utgör en väsentlig del av föreningens kostnader och påverkas av ändrat ränteläge vid omsättning av lån.

Styrelsens mål är att förvaltning av fastigheten ska präglas av långsiktighet och stabilitet.

Att årligen revidera föreningens underhållsplan och att med den som underlag arbeta med en rullande flerårsbudget är verktyg för detta.

Bostadsföreningens styrelse har i samverkan med CA Fastigheter installerat utrustning för kamerabevakning av det gemensamma garaget och informerat om de säkerhetskrav som gäller för installationen. Under våren rengjordes fastighetens fasader mot norr och öster för att efterföljande besprutning mot etablering av spindlar skulle bli effektivare. Ny gräsmatta har lagts utanför föreningens marklägenheter och gräsmattan vid garageinfarten har av underhållsskäl ersatts med sten. Vid byte av städfirma städas nu trapphusen var fjortonde dag under hela året. En grundlig genomgång av lägenheternas golvvärmesystem utfördes under hösten. För att uppfylla styrelsens ansvar för fastigheten utför styrelsen löpande kontroller.

Antalet inglasade balkonger har utökats. Detta har skett på initiativ och med administration av berörda lägenhetsinnehavare.

Både vår och höst har städdagar utförts av föreningens medlemmar. Uppslutningen var stor och resultatet syntes såväl utanför byggnaden som i garage och i entréer. Medlemmarnas insatser och deltagande innebär inte bara minskade utgifter utan stärker gemenskapen och känslan för vår förening.

Styrelsen har mot CA Fastigheter under året drivit frågan om att deras tidigare vidtagna åtgärder i föreningens entréer inte är tillfredställande. Överenskommelse har träffats och begärda åtgärder kommer att ske under våren år 2020.

Fastighetens utvändiga fasadfogar har varit föremål för ett antal utredningar som påbörjades 2012 av Conservator och där åtgärder fortfarande inte är slutförda. Styrelsen driver därför frågan mot CA Fastigheter om ersättning för att byta ut befintliga fasadfogar mot annat material och utförande. Arbetet är planerat att utföras våren 2020. I budget för år 2020 har 100 000 kronor reserverats för konsultkostnader i samband med fortsatta förhandlingar med CA Fastigheter.

Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

2019 Energibesiktning
2018 OVK

Budget för 2020 bifogas. Styrelsen har beslutat att avgifterna skall vara oförändrade under 2020.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	2 370	2 370	2 369	2 402	2 371
Resultat efter finansiella poster	41	197	240	148	10
Soliditet %	73	73	72	72	72
Kassalikviditet %	483	653	621	401	205

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 700 000	1 940 399	100 306	196 756	72 937 461
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning			196 756	-196 756	0
Årets resultat				40 987	40 987
Belopp vid årets utgång	70 700 000	1 993 990	243 471	40 987	72 978 448

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	243 471
Årets resultat	40 987
Årets fondavsättning enl budget	-100 000
lanspråkstagande av yttre fond	75 063
<i>Summa</i>	<i>259 521</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	259 521
<i>Summa</i>	<i>259 521</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Ru
Lm

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	1	2 370 455	2 370 065
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 370 455	2 370 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-908 271	-807 784
Planerat underhåll		-75 063	-46 409
Löpande reparationer		-42 883	-69 615
Övriga kostnader	3	-96 779	-46 742
Fastighetsavgift/skatt		-49 469	-24 309
Avskrivningar	4	-670 000	-670 000
Summa rörelsekostnader		-1 842 465	-1 664 859
Rörelseresultat		527 990	705 206
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-487 003	-508 450
Summa finansiella poster		-487 003	-508 450
Resultat efter finansiella poster		40 987	196 756
Resultat före skatt		40 987	196 756
Årets resultat		40 987	196 756

Handwritten signature

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4	
Byggnader och mark	97 389 778	98 059 778
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	97 389 778	98 059 778
Summa anläggningstillgångar	97 389 778	98 059 778
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	844	844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 351	28 194
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	29 195	29 038
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	2 177 059	2 023 488
<i>Summa kassa och bank</i>	2 177 059	2 023 488
Summa omsättningstillgångar	2 206 254	2 052 526
SUMMA TILLGÅNGAR	99 596 032	100 112 304



	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	70 700 000	70 700 000
Fond för yttre underhåll	1 993 990	1 940 399
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>72 693 990</i>	<i>72 640 399</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	243 471	100 306
Årets resultat	40 987	196 756
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>284 458</i>	<i>297 062</i>
Summa eget kapital	72 978 448	72 937 461
Långfristiga skulder	5	
Övriga skulder till kreditinstitut	26 160 568	26 860 568
Summa långfristiga skulder	26 160 568	26 860 568
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	78 137	49 543
Förskottsbetalda avgifter	190 497	169 037
Skatteskulder	-837	1 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 219	94 596
Summa kortfristiga skulder	457 016	314 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	99 596 032	100 112 304


dm

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 1	Årsavgifter	2019	2018
	Årsavgifter	2 233 456	2 233 549
	Bredband, telefoni och TV	110 995	111 000
	Sophantering	25 612	25 121
	Öres och kronutjämning	94	95
	Påminnelseavgifter	298	300
	Summa	2 370 455	2 370 065

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Snöröjning	-1 279	-3 611
	Trappstädning	-33 847	-16 447
	Obligatorisk Ventilationskontroll OVK	0	-21 875
	Hissbesiktning	-4 738	-4 534
	Hissar	-42 121	-16 888
	Gemensamhetsanläggning garage	-33 314	-10 290
	Fastighetsel	-54 096	-53 279
	Fjärrvärme	-246 487	-254 909
	Vatten och avlopp	-77 737	-80 228
	Sophantering	-88 495	-86 851
	Fastighetsförsäkring	-39 847	-32 160
	Kabel TV, Bredband och Telefoni	-112 772	-112 772
	Förvaltning	-40 008	-40 008
	Möteskostnader	-23 530	-20 307
	Serviceavtal ventilation	-110 000	-53 625
	Summa	-908 271	-807 784

Ru
lm

Not 3	Övriga kostnader	2019	2018
	Övriga fastighetskostnader	-71 152	-20 058
	Förbrukningsmaterial	-10 978	-7 658
	Kontorsmateriel	-542	-1 874
	Hisslarm	-564	-2 705
	Porttelefon	-1 184	-1 184
	Porto	-333	-90
	Bolagsverket	-1 000	-900
	Kopieringskostnader	-1 500	-3 256
	Bankkostnader	-2 298	-1 642
	Lämnade bidrag och gåvor	-150	-450
	Kreditupplysning	-525	-175
	Konsultarvoden	-6 553	-6 750
	Summa	-96 779	-46 742

Not 4	Materiella anläggningstillgångar	2019	2018
	Anskaffningsvärde Byggnader	84 173 264	84 173 264
	Ackumulerade avskrivningar	-5 105 000	-4 435 000
	Årets avskrivning	-670 000	-670 000
	Mark	18 991 514	18 991 514
	Summa	97 389 778	98 059 778

Not 5	Lån	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 1,19% Omsättningsdatum 2024-09-30	5 000 000	5 000 000
	Stadshypotek 1,54% Omsättningsdatum 2021-06-01	8 310 568	8 610 568
	Stadshypotek 2,46% Omsättningsdatum 2022-12-01	8 750 000	8 750 000
	Stadshypotek 0,96% Omsättningsdatum 2020-09-01	4 100 000	4 500 000
	Summa	26 160 568	26 860 568

Lånen har amorterats med 700.000 kr

Not 6	Driftsstatistik					
Benämning	2019	2018	2017	2016	2015	
Uppvärmning kr/kvm/år	72,28	74,75	72,55	75,80	71,70	
Vatten & avlopp kr/kvm/år	22,80	23,53	26,53	26,91	28,29	
Fastighetsel kr/kvm/år	15,86	15,62	10,55	10,40	10,29	
Sopphantering kr/kvm/år	25,95	25,47	24,08	24,74	25,70	

Not 7 Övrig statistik

Benämning	2019	2018	2017	2019	2015
Årsavgifter / kvm	655	655	655	655	655
Låneskuld / kvm	7672	7877	8082	8200	8247
Taxeringsvärde / kvm	20821	17537	17537	17537	17126
Underhållsfond / kvm	585	569	510	465	407
Avskrivning / kvm	196	196	196	196	196

Not 8 Ställda säkerheter

2019-12-31 2018-12-31

Fastighetsinteckningar	32 900 000	32 900 000
Summa ställda säkerheter	32 900 000	32 900 000

Ru
dm

UNDERSKRIFTER

Kalmar 2020 - 02-12



Lillemor Sjögren



Per Garhammar



Tord Ljunggren



Charlotte Tornheden



Roland Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-12



Peter Bagge
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trossen.

Organisationsnummer 769613-6691

Jag är vald revisor i Brf Trossen i Kalmar. För räkenskapsåret 2019.01.01- 2019.12.31 vill jag avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper medelst stickprov och styrelsens förvaltning. Årsbokslutet är upprättat enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning

Jag rekommenderar föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultat-disposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kalmar den 12 februari 2020



Peter Bagge
av föreningen utsedd revisor



	Budget	Budget	Utfall
	2020	2019	2018
	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
	Intäkter	Intäkter	Intäkter
Årsavgifter	2 233 000	2 233 000	2 233 644
Bredband, telefoni & TV	111 000	111 000	111 000
Sophantering	26 000	26 000	25 121
Ränteintäkter	0	0	0
Påminnelseavgifter	0	0	300
Summa intäkter	2 370 000	2 370 000	2 370 065

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4141	OVK / energideklaration	0	58 000	21 875
4142	Hiss besiktning	5 000	5 000	4 534
Summa obligatoriska besiktningar		5 000	63 000	26 409
4301	Löpande reparationer	60 000	60 000	69 615
4501	Planerat underhåll	0	0	46 409
Summa underhåll och reparation		60 000	60 000	116 024
4120	Trappstädning	30 000	40 000	16 447
4781	Förvaltning	40 000	40 000	40 008
5164	Snöröjning	5 000	5 000	3 611
6490	Registreringsavgift Övrigt mm	1 000	1 000	900
Summa fastighetsförvaltning och skötsel		76 000	86 000	60 966
4143	Serviceavtal ventilation	55 000	55 000	53 625
4246	Hiss	15 000	15 000	16 888
4611	Fastighets el	50 000	35 000	53 279
4623	Fjärrvärme	255 000	255 000	254 909
4630	Vatten	85 000	95 000	80 228
4640	Sophämtning, ev. container mm	90 000	90 000	86 851
4690	Gemensamhetsanläggning garage	15 000	25 000	10 291
4711	Försäkring	34 000	34 000	32 160
4760	Kabel TV, bredband & telefoni	113 000	113 000	112 772
4800	Fastighetsavgift	25 000	25 000	24 309
5190	Övriga fastighetskostnader	84 500	37 000	20 057
5460	Förbrukningsmaterial	26 000	3 000	7 658
6061	Kreditupplysning, UC	1 000	1 000	175
6110	Kontorsmateriel	1 000	1 000	1 874
6209	Hisslarm	1 000	1 000	2 705
6210	Telefoni, port	1 500	1 500	1 184
6250	Porto	500	500	90
6450	Diverse, oförutsett, möteskostnader mm	20 000	20 000	20 307
6520	Tryckning, kopiering	2 000	2 000	3 256
6550	Konsultarvoden	100 000	100 000	6 750
6551	Särskild utredning	0	0	0
6993	Lämnade bidrag och gåvor	1 000	0	450
Summa driftskostnader		975 500	909 000	789 818
6410	Styrelsearvode	46 500	0	0
	Övriga styrelseposter / valberedning och revisor	10 000	0	0
7510	Arbetsgivaravgifter	14 000	0	0
Summa arvode och revision		70 500	0	0
6570	Bankavgifter	3 000	4 000	1 642
8410	Räntor	470 000	535 000	508 450
Summa bank-, och räntekostnader		473 000	539 000	510 092
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond		710 000	713 000	866 756

Amortering avgår från detta belopp om fr.700 000kr/år

7821	Avskrivning byggnader	670 000	670 000	670 000
Summa avskrivningar		670 000	670 000	670 000
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	100 000	100 000	0
Summa avsättning yttre fond		100 000	100 000	0
Överskott / Underskott		-60 000	-57 000	196 756
Summa kostnader		2 370 000	2 370 000	2 370 065

Beslut om oförändrade avgifter för räkenskapsåret 2020

Kalmar 2019- 12 - 09

Helena Trossen

EKONOMISKA BEGREPP

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

AVSKRIVNING

Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen visar tillgångarna. Den andra sidan visar skulderna, d.v.s. hur tillgångarna finansierats.

EGET KAPITAL

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet är den del av tillgångarna som inte motsvaras av lån och andra skulder. Eget kapital delas upp i bundet och fritt eget kapital. Bundet eget kapital består av insatser, upplåtelseavgifter samt yttre fond och fritt eget kapital består av balanserat resultat samt årets resultat.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens byggnader. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till föreningens yttre fond, så att det finns medel för kommande yttre underhåll av föreningens byggnader. Tillgodohavandet i fonden redovisas som eget kapital.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år ex. leverantörsskulder och nästa års amortering.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt en särskild amorteringsplan, t ex. fastighetslån.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. De består av kortfristiga fordringar och placeringar samt kassa och bank.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen hämtas från föreningens redovisning och visar vilka intäkter och kostnader som föreningen har haft under räkenskapsåret. I en resultaträkning ser man hur resultatet har uppkommit. Intäkter minus kostnader ger resultatet, som kan vara vinst, förlust eller ett nollresultat. Avsättningen till och disponering av den yttre fonden ingår inte i resultaträkningen. Bostadsrättsföreningen måste därför se till att intäkterna även täcker årets avsättning till den yttre fonden.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis i förskott av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.