

Årsredovisning

för

Brf Trollholmen

733600-0141

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Trollholmen i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31, föreningens 71:a verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

Föreningens byggnad

Föreningen är ägare till fastigheten Trollholmen 1 med adress Lysingsvägen 3-5-7 A-B i Västervik där 3 st bostadshus uppförts färdigställda år 1950 och totalrenoverade 1992-93 med fastställt nytt värdeår 1993.

Lägenhetsfördelning

Totalt 54 lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, fördelade enligt följande:

9 st	3 rum och kök
27 st	2 rum och kök
18 st	1 rum och kök

Dessutom uthyres inom föreningen:

8 st garage
36 st parkeringsplatser

Bostadsyta: 2 844 kvm
Lokalyta: 84 kvm
Tomtyta: 5 280 kvm

Gemensamma utrymmen

I bottenplan finns en lokal som används till miljörum för avfallshantering.

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering.

Förvaltning

Riksbyggen har svarat för inre och yttre skötsel av fastigheten enligt avtal.

LRF Konsult AB Bostadsförvaltning har enligt avtal biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 jan 2018 med 1,3%.

Det innebär en genomsnittlig årsavgift på 865 kr/kvm lägenhetsyta och år. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under år 2018 byttes den gamla värmeanläggningen ut mot en hybridlösning fjärrvärme/värmepump med modern teknik, vilket ska medföra energibesparingar och bättre kontroll över förbrukningen.

Styrelsen tecknade ett leasingavtal på 5 år för värmeanläggningen, och kostnaden under år 2019 uppgick till 131.028 kr.

Arbetet med att bygga om den tidigare uthyrda lokalen till miljörum har slutförts under 2019 och nedlagda kostnader under året uppgår till 90.194 kr.

Samtliga fönsterbleck har bytts ut till en kostnad av 92.500 kr.

Styrelsen föreslår i resultatdispositionen att underhållsfonden utnyttjas med 313.000 kr på grund av ovanstående underhållsåtgärder.

Nytt 5-årigt leasingavtal för tvättutrustning har tecknats av styrelsen. Nya maskiner installerades i tvättstugorna under aug 2019.

Övrigt

I samband med villkorsändring har ett lån i SBAB Bank flyttats till Tjustbygdens Sparbank. Styrelsen valde att binda lånet i 5 år till räntan 1,75% (tidigare 3,62% i 4 år).

Från och med år 2019 avsätts inga medel till medlemmarnas reparationsfond enligt beslut vid ordinarie föreningsstämma 2018.

Beslut om antagande av nya stadgar togs vid de ordinarie föreningsstämmorna 2018 och 2019. De nya stadgarna är registrerade av Bolagsverket den 2 okt 2019.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	62
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	67

Sju bostadsrätter har överlåtits under verksamhetsåret.

Styrelse

Katarina Kronståhl	ordförande
Britt Oskarsson	sekreterare fr.o.m. 2019-06-25
Lage Henning	ledamot
Börje Thuresson	ledamot

Styrelsesuppleant

Britt Oskarsson, vald till styrelseledamot 2019-06-25
Joakim Malmberg

α

Revisor

Revisionsbyrån Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Kristina Anderson som huvudansvarig revisor

Valberedning

Vakant

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2019.

Extra föreningsstämma hölls den 25 juni 2019, då en ny ledamot valdes in i styrelsen.

Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 657	2 664	2 663	2 696	2 654
Värmeförbrukning MWh	217	264	325	322	338
Värmekostnad	223	244	291	290	262
Tot kostnad för fjärrvärme & el	451	444	489	491	481
Resultat efter finansiella poster	50	149	339	267	168
Total låneskuld	19 156	19 664	20 170	20 676	21 182
Soliditet (%)	10	10	9	7	6
Kassalikviditet (%)	101	109	109	92	77

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	52 200	1 055 300	916 946	149 025	2 173 471
Disposition av föregående års resultat		2 000	147 025	-149 025	
Årets resultat				49 961	49 961
Belopp vid årets utgång	52 200	1 057 300	1 063 971	49 961	2 223 432

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 063 971
årets vinst	49 961
	1 113 932

disponeras så att

underhållsfonden regleras enligt nedan	-92 000
i ny räkning överföres	1 205 932
	1 113 932

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	1 057 300
Uttag ur fond	-313 000
Ny överföring	221 000
Utgående behållning	965 300

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 657 271	2 663 529
		2 657 271	2 663 529
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-1 464 515	-1 289 171
Övriga externa kostnader	4	-164 758	-176 321
Personalkostnader	5	-48 999	-32 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-363 920	-363 920
		-2 042 192	-1 861 647
Rörelseresultat		615 079	801 882
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-565 118	-652 857
Resultat efter finansiella poster		49 961	149 025
Årets resultat		49 961	149 025

ok

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

20 858 992

21 222 912

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

569

Övriga fordringar

8

23

14 416

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

109 358

101 026

109 381

116 011

Kassa och bank

10

951 937

1 147 825

Summa omsättningstillgångar

1 061 318

1 263 836

SUMMA TILLGÅNGAR

21 920 310

22 486 748

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		52 200	52 200
Fond för yttre underhåll		1 057 300	1 055 300
		1 109 500	1 107 500

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		1 063 971	916 946
Årets resultat		49 961	149 025
		1 113 932	1 065 971

Summa eget kapital

2 223 432 **2 173 471**

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut	12	18 650 415	19 157 598
-----------------------------	----	------------	------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	506 000	506 000
Leverantörsskulder		135 403	241 733
Aktuella skatteskulder		3 440	0
Medlemmarnas reparationsfond	13	115 838	128 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	285 782	279 170
Summa kortfristiga skulder		1 046 463	1 155 679

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 920 310 **22 486 748**

✍

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:
Byggnader 67 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 459 722	2 459 722
Överföring till medlemmarnas rep.fond	0	-10 920
Hysesintäkter garage/p-platser	50 820	50 280
Intäkter kabel-TV	16 200	16 200
Elavgifter	115 080	121 606
Övriga intäkter	15 449	26 641
	2 657 271	2 663 529



Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	146 004	142 484
Städning miljörum	10 310	0
Yttre skötsel vinter	9 854	24 914
Miljörum m.m.	91 748	98 971
Underhåll övrigt utvändigt	92 764	1 279
Underhåll el	13 250	8 905
Underhåll av tvättstuga	20 956	0
Underhåll garage/p-platser	27 962	3 287
Underhåll och reparation av värmeanläggning	161 126	106 926
OVK obligatorisk ventilationskontroll	0	6 731
Underhåll och reparation av ventilation	0	69 698
Reparationer och underhåll övrigt	27 713	28 588
Hyra tvättutrustning	37 709	32 880
Förbrukningsmaterial	5 259	139
Elkostnader	227 288	200 780
Fjärrvärme	223 235	243 544
Vattenavgifter	167 124	142 852
Avfall / återvinning	57 978	57 978
Försäkringar	44 818	39 185
Kabel-TV	17 769	17 757
Fastighetsskatt	78 008	60 175
Övriga kostnader	3 640	2 098
	1 464 515	1 289 171

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	144 031	147 398
Revisionsarvode	12 438	11 047
Bygglovskostnader	0	9 975
Övriga kostnader	8 289	7 901
	164 758	176 321

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvoden till styrelse	25 000	25 000
Ersättningar för arbetsinsatser	12 180	0
Sociala kostnader	11 819	7 235
	48 999	32 235



Not 6 Räntekostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Räntekostnader fastighetslån	565 118	652 857
	565 118	652 857

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 081 347	25 081 347
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 081 347	25 081 347
Ingående avskrivningar	-3 858 435	-3 494 515
Årets avskrivningar	-363 920	-363 920
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 222 355	-3 858 435
Utgående redovisat värde	20 858 992	21 222 912
Taxeringsvärden byggnader	20 480 000	15 966 000
Taxeringsvärden mark	5 285 000	3 600 000
	25 765 000	19 566 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	23	23
Skattefordringar	0	14 393
	23	14 416

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar	47 781	44 818
Telenor	4 443	4 440
Riksbyggen	37 219	36 501
Noda / Werma	0	698
Wasa Kredit	10 919	10 919
Ikano Bank	8 066	2 740
Upplupna intäkter	930	910
	109 358	101 026

OK

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	1 000	1 000
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	950 937	1 146 825
	951 937	1 147 825

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	24 831 000	24 831 000
	24 831 000	24 831 000

Not 12 Specifikation av föreningens låneskulder

Långivare:	Skuldbelopp:	Ränta:	Amort 2019:	Konvertering:
Swedbank 2650622174	5 112 866	3,226%	140 000	2020-08-25
Swedbank 2650214725	5 283 520	2,95%	50 000	2020-06-17
SBAB 10168872	0	3,62%	191 183	lånet löst
Tjustb Sparbank -7922	4 650 029	2,07%	126 000	2023-10-30
Tjustb Sparbank -0625	4 110 000	1,75%	0	2024-10-01

Summa: 19 156 415 kr 507 183 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 16 626 415 kr

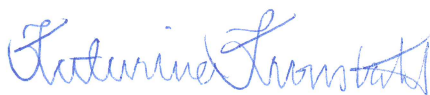
Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	128 776	130 036
Uttag under året	-12 938	-12 180
Årets överföring	0	10 920
	115 838	128 776

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	62 039	68 084
Övriga upplupna kostnader	18 714	17 214
Förutbetalda avgifter och hyror	205 029	193 872
	285 782	279 170

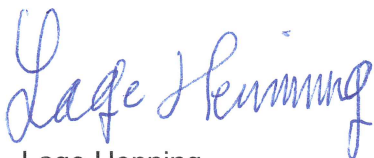
Västervik den 20 februari 2020



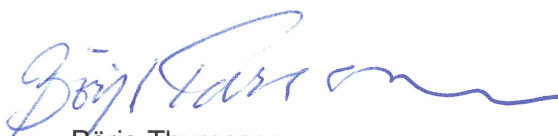
Katarina Kronståhl



Britt Oskarsson



Lage Henning



Börje Thuresson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 18 mars 2020*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kristina Anderson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trollholmen, org.nr 733600-0141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trollholmen, för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trollholmen, för år 2019.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:



- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västervik den 18 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kristina Anderson
Godkänd revisor