

Årsredovisning för
Brf Trosporten 2
769628-2925

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Trosaporten 2, 769628-2925 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bosadsrättsföreningen registrerades 2014-06-16, bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Trosa Mejseln 4 den 31 mars 2015. Föreningens säte är Trosa.

Föreningens har ett helägt dotterbolag, Trosaporten 2 AB, org nr 556959-9748. Som har likvideras under 2018.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden fr.o.m 2017-01-01.

Teknisk förvaltning har utförts av M Boije AB som har totalansvaret för teknisk förvaltning, skötsel av grön och markområden, snöskottning etc. M Boije AB har per den 2019-01-31 sagt upp dessa avtal. Vid årets utgång var medlemsantalet 17 stycken fördelade på 13 stycken lägenheter. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Proinova Agency AB.

Styrelsen

Ordförande	Jan Furusten	
Sekreterare	Anna-Britta K Hallblom	t.o.m. 2018-03-06
Sekreterare	Anders Johansson	fr. o. m. 2018-03-06
Ledamot	Birger Karlsson	
Ledamot	Thommy Thorn	fr. o. m. 2018-04-24
Ledamot	Mattias Österberg	t. o. m. 2018-04-24

Revisor LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB, Jens Forneng

Valberedning Mona Lantz, sammankallande
Anders Loob

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har inte beviljat någon lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit tio stycken protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma, två extra stämmor (nya stadgar har antagits), en informationsträff samt fyra medlemsinformationer via mail.

Styrelsen har under hösten tagit initiativ till möte med Brf Trosaporten 1, 2 & 3, för att bilda en arbetsgrupp som skall arbeta med gemensamma ordningsregler och en enhetlig utomhusmiljö.

Styrelsen har godkänt förslag på vindskydd för lägenhet 1003.

Styrelsen har godkänt vindskydd för lägenhet 1101.

Styrelsen har gjort en överenskommelse angående vindskyddet för lägenhet 1002.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Trosa Mejseln 4
Adress: Verktygsgatan 2C
Byggår: 2014/2015
Taxeringsvärde: 12 497 000kr varav byggnadsvärde på 10 400 000kr
Lägenhetsfördelning: 13 lägenheter fördelade i en huskropp
Total boyta: 987 kvm

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	5 st
3 rum och kök	5 st
4 rum och kök	3 st

Föreningen förvaltar 13 parkeringsplatser.
4 carportsplatser med motorvärmarrutttag. Plats nr 1 har varit outhyrd sedan februari.
Från och med 2018-11-20 har den hyrts ut till en medlem i Brf Trosaporten 3, med tre månaders uppsägningstid för båda parter.
3 platser med motorvärmarrutttag, plats nr 10 är outhyrd.
6 platser utan motorvärmarrutttag, plats nr 20 är outhyrd.
Platserna 10 och 20 används som besöksparkeringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration utfördes i februari av Anticimex, Nokon skall betala energideklarationen.
OVK-kontroll har utförts i samtliga lägenheter.
Filterbyte har gjorts i lägenheternas ventilationssystem.
Påpekande från garantibesiktning åtgärdade.
Det har varit problem med rökgasluckan, detta är åtgärdat.
Hissen är servad och besiktigad.
Arbete pågår med framtagande av underhållsplan.
Den befintliga brokspireahäcken mot parkeringen har förlängts fram till cykelförrådet.
Dokumentation och ritningsunderlag har erhållits från Nokon, finns på en minnessticka i skåpet i teknikrummet.
Det har varit två stopp i TP1 och TP2s gemensamma avloppsledning. Stoppen har inträffat på kommunens område. Diskussioner har förts med kommunen som inte vill filma för att undersöka varför stoppen uppstått.
Påbörjat undersökning angående mätning av vår varmvattenförbrukning, ej slutfört.

Händelser de senaste åren

2016- Föreningen har inte haft några anställda.
På extra stämman i augusti -16 konstituerade sig den valda styrelsen för att påbörja kommande styrelsejobb 2017.
Arbetsgruppen gav medlemmarna möjlighet till information i samband med glöggmingel i början av december.

2017- Garantibesiktning är utförd enligt avtal. En del åtgärder återstår att justera.



Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	24 889 000	0	-2 445 106	-179 814
Resultatdisp. enligt stämma			-179 814	179 814
Fondavsättning enligt stämmobeslut		38 000	-38 000	
Årets resultat innan uttag ur fond				-33 960
Vid årets slut	24 889 000	38 000	-2 662 920	-33 960

Flerårsöversikt

	2018	2017	<i>Belopp i kr 2016</i>
Nettoomsättning	754 707	759 492	795 613
Resultat efter finansiella poster	-33 960	-179 814	-146 851
Resultat i % av nettoomsättningen	-4,5	-23,7	-18,5
Soliditet, %	61,9	61,8	61,8
Balansomslutning	35 917 655	36 042 218	36 295 224
Nyckeltal i kr/m² boyta			
Årsavgift	730	730	730
Lån	13 719	13 780	13 856
Gemensam elkostnad	15	15	31
Värmekostnad	75	82	95

Förslag till disposition av föreningens resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-2 662 920
årets resultat	-33 960
Totalt	-2 696 880
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus	38 000
balanseras i ny räkning	-2 734 880
Summa	-2 696 880

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	754 707	759 492
Övriga rörelseintäkter		128 173	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		882 880	759 492
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-254 605	-317 315
Personalkostnader		-37 235	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-333 617	-333 617
Summa rörelsekostnader		-625 457	-650 932
Rörelseresultat		257 423	108 560
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 383	-288 374
Summa finansiella poster		-291 383	-288 374
Resultat efter finansiella poster		-33 960	-179 814
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-33 960	-179 814
Skatter			
Årets resultat		-33 960	-179 814

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	35 265 918	35 599 535
Summa materiella anläggningstillgångar		35 265 918	35 599 535
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	3 000	36 093
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	29 175	15 171
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 175	51 264
Summa anläggningstillgångar		35 298 093	35 650 799
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 281	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 052	9 938
Summa kortfristiga fordringar		23 333	9 938
Kassa och bank			
Kassa och bank		596 229	381 481
Summa kassa och bank		596 229	381 481
Summa omsättningstillgångar		619 562	391 419
SUMMA TILLGÅNGAR		35 917 655	36 042 218

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		24 889 000	24 889 000
Fond fastighetsunderhåll		38 000	0
Summa bundet eget kapital		24 927 000	24 889 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 662 919	-2 445 106
Årets resultat		-33 960	-179 814
Summa fritt eget kapital		-2 696 879	-2 624 920
Summa eget kapital		22 230 121	22 264 080
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 481 000	13 541 000
Summa långfristiga skulder		13 481 000	13 541 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	60 000	60 000
Leverantörsskulder		4 115	23 910
Skulder till koncernföretag		0	22 793
Övriga skulder		24 877	10 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	117 542	120 393
Summa kortfristiga skulder		206 534	237 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 917 655	36 042 218

A

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Månadsavgifter	720 754	720 754
Carporthyror	17 715	21 600
Bilplatshyror med el	7 200	7 200
Bilplatshyror utan el	9 000	9 900
Öres- och kronutjämning	38	38
	754 707	759 492

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	14 643	14 949
Värme	74 259	80 624
Vatten och avlopp	18 839	36 863
Renhållning, sophantering	10 462	20 599
Snöröjning	13 487	12 458
Trappstädning inhyrd	16 140	17 988
Övriga driftskostnader	5 316	0
Hisskostnader	3 491	2 250
Andel gem.anläggning	0	13 000
Fastighetsförsäkringar	11 036	10 726
Fastighetsskötsel	7 827	40 254
Gemensam tv-anläggning	0	3 785
Bredbandskostnader	1 125	675
Fortnox	3 524	3 830
Övriga föreningskostnader	22 639	6 167
Administrationskostnader	20 570	20 000
Crow Howarth	0	20 000
Extern revisionskostnad	8 250	0
Bankkostnader	3 466	5 852
Övriga främmande tjänster	19 531	0
Övriga externa kostnader	0	7 295
Summa	254 605	317 315

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	36 540 825	36 540 825
	<u>36 540 825</u>	<u>36 540 825</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-941 290	-607 673
-Årets avskrivning enligt plan	-333 617	-333 617
	<u>-1 274 907</u>	<u>-941 290</u>
Redovisat värde vid årets slut	35 265 918	35 599 535
Bokfört värde byggnader	32 086 866	32 420 483
Bokfört värde mark	3 179 052	3 179 052
	<u>35 265 918</u>	<u>35 599 535</u>

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 000 000	2 000 000
-Nedskrivning	-1 997 000	-1 963 907
Redovisat värde vid årets slut	3 000	36 093

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal- andelar</i>	<i>Kapital andel i %</i>	<i>Rösträtts andel i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Trosaporten 2 AB, 556959-9748	100	100	100	3 000
<i>Sålt under 2018</i>				

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 171	1 167
-Tillkommande tillgångar	14 004	14 004
Redovisat värde vid årets slut	29 175	15 171
Marknadsvärde	29 251	15 347

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Löptid</i>	<i>Ränta</i>	2018-12-31	2017-12-31
SEB	2020-10-28	1,83%	3 661 000	3 661 000
SEB	2021-10-28	2,02%	5 000 000	5 000 000
SEB	2023-10-28	2,50%	4 880 000	4 940 000
			13 541 000	13 601 000
Varav kortfristig del 1 år			-60 000	-60 000
Kvarstående långfristig del			13 481 000	13 541 000
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år			-240 000	-240 000
Summa skulder som förfaller senare än fem år			13 241 000	13 301 000

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 700 000	24 700 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	31 943	39 915
Förutbetalda intäkter	59 526	58 020
Övriga upplupna kostnader	26 073	22 458
	117 542	120 393

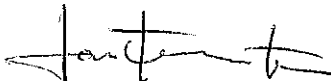
Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En extra stämma har hållits den 15 jan 2019 för behandling av under december 2018 inlämnade två stycken motioner.

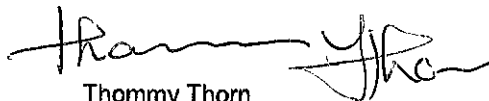
Valberedningen arbetar med förslag på totalt fem stycken ledamöter till styrelsen i enlighet med tidigare beslut om antal styrelsemedlemmar att väljas på ordinarie årsstämma 2019.

Underskrifter

Trosa 2019-03.06



Jan Furusten
Styrelseordförande



Thommy Thorn

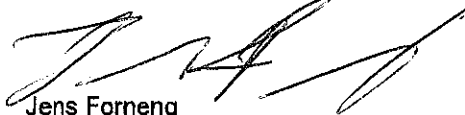


Birger Karlsson



Anders Johansson

Vår revisionsberättelse har jämnats den 8/3 2019.



Jens Forneng
LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trosaporten 2
Org.nr 769628-2925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trosaporten 2 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trosaporten 2 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

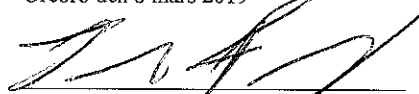
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 8 mars 2019



Jens Forneng
Auktoriserad revisor