

# Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RB BRF Trollet

Org nr: 732400-2802





## Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollet

**Datum** Måndagen den 27 februari 2023

**Dagordning** § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- I) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
  - 1) Solceller och IMD 2) Till- och ombyggnad av våra entréer
- T) Stämmans avslutande



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF  
Nyckeltal  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Trollet får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2021-09-01 till 2022-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 1 700 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 2 445 885 visar ett överskott på 266 882 kr.

Överskottet beror bl a på att kostnaderna för uppvärmning, snöröjning och vatten blev sammanlagt 282 000 kr lägre mot budget. Föreningen har erhållit 33 617 kr på de kapital som är placerade hos SBAB och 20 200 kr i återbäring på förvaltningstjänster samt erhållit i utdelning på sina andelar i Riksbyggen 19 472 kr. Årets reparationskostnader uppgick till 213 238 kr, det budgeterades med 150 000 kr. Föreningens elkostnader blev 75 000 kr högre än beräknat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 170% till 69%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 628% till 320%.

I resultatet ingår avskrivningar med 972 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 493 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trollet 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 182 lägenheter. Dessutom uthyres lokaler, garage och p-platser. Byggnaderna är uppförda 1969 - 1971. Fastighetens adress är Sagovägen 1 - 41.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	30
2 rum och kök	103
3 rum och kök	48
4 rum och kök	1

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	39
Antal garage	43

Total tomtarea	35 234 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	11 641 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	11 641 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	127 068 000 kr
Förra årets taxeringsvärde	115 091 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning ((underhållsplan, brandskydd, vicevärd)
Riksbyggen	Fastighetsskötsel/lokalvård
Riksbyggen	Fastighetsdrift (värme & vent., jour, trygghetsjour)
Tele2	Bredband och telefoni
WB-Låsservice AB	Nyckelhantering
Kalmar Energi	Fjärrvärme, el

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 213 tkr och planerat underhåll för 2 446 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.**

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 18 135 516 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 813 000 kr (155,74 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 700 000 kr (146,03 kr/m<sup>2</sup>). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på drygt 57 000 000 kr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkonginglasning	1995/1996	
Takrenovering	2006/2007	
Lägenhetsdörrar/balkongdörrar/postboxar	2015/2016	
Fönsterbyte	2015/2016	
Vatten/avlopp	2018/2019	
Målningsarbeten, socklar på samtliga hus samt sophus och garage	2019/2020	
Målningsarbeten, källare	2020/2021	

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, undercentraler	1 650 000
Markytor	708 182
Torktumlare	87 702

#### Planerat underhåll

Föreningen har tecknat ett energiprojektavtal med Riksbyggen, vilket innebär installationer av 7 nya fjärrvärmväxlare/undercentraler inkl. nya DUC:ar som sköter styr med uppkoppling av driftlarmhantering till Riksbyggens system. Byggnationen av nya lokaler för undercentralerna samt demontering av befintliga kylaggregat. Byte/installation av nya termostatventiler och temperaturgivare i samtliga lägenheter samt injustering av hela värmesystemet. Projektet kommer vara klart under 2022.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catrin Quick	Ordförande	2024
Victor Ramström	Vice ordförande	2024
Birgitta Gunnarsson	Sekreterare	2023
Carl Dahlin	Ledamot	2023
Hans Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Marie Birgersgård	Suppleant	2024
Helen Johansson	Suppleant	2023
Mikael Bolmgren	Suppleant	2024
Vanja Karlsson	Suppleant	2023
Anne Larsson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Michael Nilsson	Föreningsvald revisor
David Johansson	Revisorssuppleant

### Valberedning

Barbro Andersson  
Inger Eklund

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 221 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 28 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 224 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-10-01 då den höjdes med 2%. Alla medlemmar betalar ett tillägg på 135 kr per månad för bredband/telefoni.

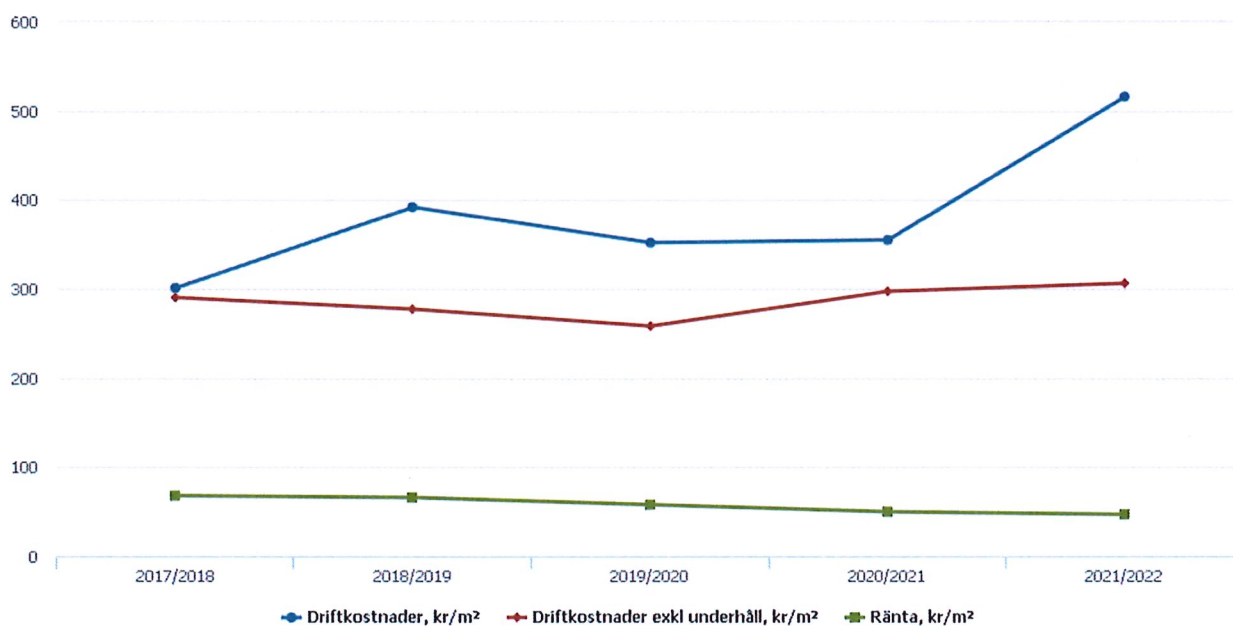
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,5 % från och med 2022-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	8 681	8 666	8 517	8 511	8 508
Resultat efter finansiella poster	-479	1 408	713	593	1 600
Årets resultat	-479	1 408	713	593	1 600
Resultat exklusive avskrivningar	493	2 380	1 684	1 565	2 572
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 207	705	134	15	1 022
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	146	144	133	133	133
Balansomslutning	49 090	48 790	47 896	47 893	48 890
Soliditet %	15	16	14	12	11
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	320	628	552	469	439
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	69	170	168		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	703	703	690	690	690
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	516	355	352	392	301
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	306	297	258	277	290
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	47	50	58	66	68
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	543	573	465	392	357
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 338	3 390	3 439	3 488	3 562
Genomsnittsränta	1,38	1,47	1,67	1,88	1,90



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse - avgifter	Uppskrivnings - fond	Underhålls - fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	631 877	0	0	6 667 801	-833 315	1 408 261
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				400 000	-400 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 408 261	-1 408 261
Reservering underhållsfond				1 700 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 445 884		
Förändring av underhållsfond					745 885	
Årets resultat						-479 003
<b>Vid årets slut</b>	<b>631 877</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 321 917</b>	<b>920 831</b>	<b>-479 003</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	174 946
Årets resultat	-479 003
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 445 885
<b>Summa</b>	<b>441 827</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	250 000
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>191 827</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 680 510	8 666 281
Övriga rörelseintäkter	Not 3	396 725	373 836
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 077 235</b>	<b>9 040 117</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-7 936 923	-5 978 969
Personalkostnader	Not 6	-188 653	-172 730
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-971 707	-971 707
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 097 836</b>	<b>-7 123 406</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-20 601</b>	<b>1 916 711</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	41 472	41 472
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	44 333	34 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-544 207	-584 523
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-458 403</b>	<b>-508 450</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-479 003</b>	<b>1 408 261</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-479 003</b>	<b>1 408 261</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	34 637 167	35 608 873
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	2 927 632	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 564 799</b>	<b>35 608 873</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	432 000	432 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>432 000</b>	<b>432 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 996 799</b>	<b>36 040 873</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-6 947	10 885
Övriga fordringar	Not 15	146 594	157 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	229 012	214 385
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>368 659</b>	<b>382 554</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	10 724 923	12 366 624
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 724 923</b>	<b>12 366 624</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 093 582</b>	<b>12 749 178</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>49 090 381</b>	<b>48 790 052</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	631 877	631 877	
Fond för yttre underhåll	6 321 917	6 667 801	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 953 794</b>	<b>7 299 678</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	920 830	-833 314	
Årets resultat	-479 003	1 408 261	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>441 827</b>	<b>574 946</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 395 621</b>	<b>7 874 624</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 511 321	33 405 316
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 511 321</b>	<b>33 405 316</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 347 836	6 052 341
Leverantörsskulder	Not 19	1 441 117	72 814
Övriga skulder	Not 20	435 720	426 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	958 766	958 601
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 183 439</b>	<b>7 510 111</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>49 090 381</b>	<b>48 790 052</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	50
Garage och källarhus	Linjär	50
Tak	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 192 652	8 179 308
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-31 520	-31 521
Hyror, lokaler	98 204	98 270
Hyror, garage	244 080	244 080
Hyror, p-platser	189 575	189 710
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 618	-1 878
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 790	-4 890
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 073	-6 798
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 680 510</b>	<b>8 666 281</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Digitala tjänster, bredband, telefoni	296 940	271 495
Övriga ersättningar	48 293	38 449
Ersättningar från hyresgäster	0	1 640
Övriga intäkter, gästis	12 250	8 600
Öresutj.	-7	0
Övriga rörelseintäkter	39 249	24 357
Försäkringsersättningar	0	29 295
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>396 725</b>	<b>373 836</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Underhåll	-2 445 884	-674 581
Reparationer	-213 238	-224 364
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-297 138	-286 448
Försäkringspremier	-142 908	-138 477
Kabel- och digital-TV	-321 499	-339 335
Återbäring från Riksbyggen	20 200	17 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-480	-19 500
Obligatoriska besiktningar	-3 444	-2 531
Snö- och halkbekämpning	-15 917	-10 238
Statuskontroll	-3 469	0
Ersättningar till hyresgäster	-991	-756
Övriga fastighetskostnader	-6 875	-6 875
Förbrukningsmaterial	-46 085	-40 894
Rep- och underhåll installationer	-2 969	-1 704
Vatten	-557 711	-562 882
Fastighetsel	-375 714	-254 840
Uppvärmning	-1 354 690	-1 355 918
Sophantering och återvinning	-240 501	-225 715
Inre skötsel, extra	0	-4 750
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 009 313</b>	<b>-4 132 007</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Förvaltningsarvode	-1 759 498	-1 731 299
Övriga kostnader	-7 562	-3 357
IT-kostnader	-13 119	-7 799
Arvode, yrkesrevisorer	-17 438	-16 938
Övriga förvaltningskostnader	-26 200	-19 776
Juridiska kostnader	-5 385	-1 258
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 293	-38 248
Kontorsmateriel	-906	-13 699
Telefon och porto	-1 513	-2 388
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 772	-241
Medlems- och föreningsavgifter	-10 010	-10 010
Bankkostnader	-2 500	-1 950
Övriga externa kostnader	-31 413	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 927 610</b>	<b>-1 846 962</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga löner	-10 584	0
Styrelsearvoden	-116 000	-127 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 500	-10 500
Övriga kostnadsersättningar	-315	0
Utbildning	-12 300	0
Sociala kostnader	-29 954	-34 630
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-188 653</b>	<b>-172 730</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-312 378	-312 378
Avskrivningar standardförbättringar	-659 329	-659 329
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-971 707</b>	<b>-971 707</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	41 472	41 472
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>41 472</b>	<b>41 472</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	43 617	30 441
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	716	4 159
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>44 333</b>	<b>34 601</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-544 207	-584 523
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-544 207</b>	<b>-584 523</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	15 636 824	15 636 824
Byggnadsinventarier	16 057	16 057
Mark	5 109 825	5 109 825
Standardförbättringar	32 943 592	32 943 592
	<b>53 706 298</b>	<b>53 706 298</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Undercentraler	2 927 632	0
	<b>2 927 632</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>56 633 930</b>	<b>53 706 298</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 595 466	-7 283 027
Bredband	-16 057	-16 057
Standardförbättringar	-10 485 901	-9 826 510
	<b>-18 097 424</b>	<b>-17 125 594</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-312 378	-312 378
Årets avskrivning standardförbättringar	-659 329	-659 329
	<b>-971 707</b>	<b>-971 707</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-19 069 008</b>	<b>-18 097 301</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>34 637 167</b>	<b>35 608 997</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	29 527 342	30 499 172
Mark	5 109 825	5 109 825
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	92 289 000	82 270 000
Mark	34 779 000	32 821 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>127 068 000</b>	<b>115 091 000</b>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	306 610	306 610
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>306 610</b>	<b>306 610</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-306 610	-306 610
	<b>-306 610</b>	<b>-306 610</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2022-08-31	2021-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	432 000	432 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>432 000</b>	<b>432 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-6 947	10 885
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-6 947</b>	<b>10 885</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-08-31	2021-08-31
Skattefordringar	5 736	16 426
Skattekonto	140 858	140 858
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>146 594</b>	<b>157 284</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	32 039	20 798
Förutbetalda försäkringspremier	22 429	22 429
Förutbetalt förvaltningsarvode	147 752	144 370
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 792	26 788
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>229 012</b>	<b>214 385</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-08-31	2021-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	9 395 888	10 413 512
Transaktionskonto	1 327 035	1 951 112
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 724 923</b>	<b>12 366 624</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	38 859 157	39 457 657
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 721 836	-5 481 341
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-626 000	-571 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 511 321</b>	<b>33 405 316</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,01%	2022-12-09	3 032 476,00	0,00	40 000,00	2 992 476,00
SBAB	1,40%	2022-11-30	3 650 000,00	0,00	27 500,00	3 622 500,00
SBAB	1,26%	2023-05-10	2 099 860,00	0,00	65 000,00	2 034 860,00
SBAB	1,36%	2024-08-09	3 335 500,00	0,00	74 000,00	3 261 500,00
SBAB	1,39%	2024-12-06	3 348 500,00	0,00	74 000,00	3 274 500,00
SBAB	1,41%	2024-12-06	4 287 500,00	0,00	50 000,00	4 237 500,00
SBAB	1,24%	2025-02-14	4 630 500,00	0,00	54 000,00	4 576 500,00
SBAB	1,08%	2025-08-15	4 832 480,00	0,00	64 000,00	4 768 480,00
SBAB	0,93%	2026-01-12	4 287 500,00	0,00	50 000,00	4 237 500,00
SBAB	1,31%	2026-09-25	1 831 341,00	0,00	50 000,00	1 781 341,00
SBAB	1,86%	2022-09-16	4 122 000,00	0,00	50 000,00	4 072 000,00
<b>Summa</b>			<b>39 457 657,00</b>	<b>0,00</b>	<b>598 500,00</b>	<b>38 859 157,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 626 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 12 721 836 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan i stället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 25 511 321 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Leverantörsskulder	1 441 117	72 814
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 441 117</b>	<b>72 814</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	421 664	419 012
Skuld sociala avgifter och skatter	5 818	0
Avräkning lön	-824	0
Övriga skulder	9 062	7 343
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>435 720</b>	<b>426 355</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Upplupna räntekostnader	10 304	10 313
Upplupna elkostnader	35 968	18 436
Upplupna vattenavgifter	46 362	45 476
Upplupna värmekostnader	58 316	54 788
Upplupna styrelsearvoden och soc. avgifter	75 860	97 802
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	731 956	731 787
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>958 766</b>	<b>958 601</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	43 413 800	43 413 800

**Ansvarsförbindelser**

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

**Styrelsens underskrifter**

Kalmar 22/130

Ort och datum

Catrin Quick

Catrin Quick

Birgitta Gunnarsson

Birgitta Gunnarsson

Hans Olsson

Hans Olsson

Victor Ramström

Victor Ramström

Carl Dahlin

Carl Dahlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 januari 2023

Franz Lindström

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

Mikael Nilsson

Mikael Nilsson  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Trollet org.nr 732400-2083

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Trollet för år 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 augusti 2022 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 bolagets 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ett bolag 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.

#### De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Trollet för år 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 tryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kalmar den 17 januari 2023

Ernst & Young AB

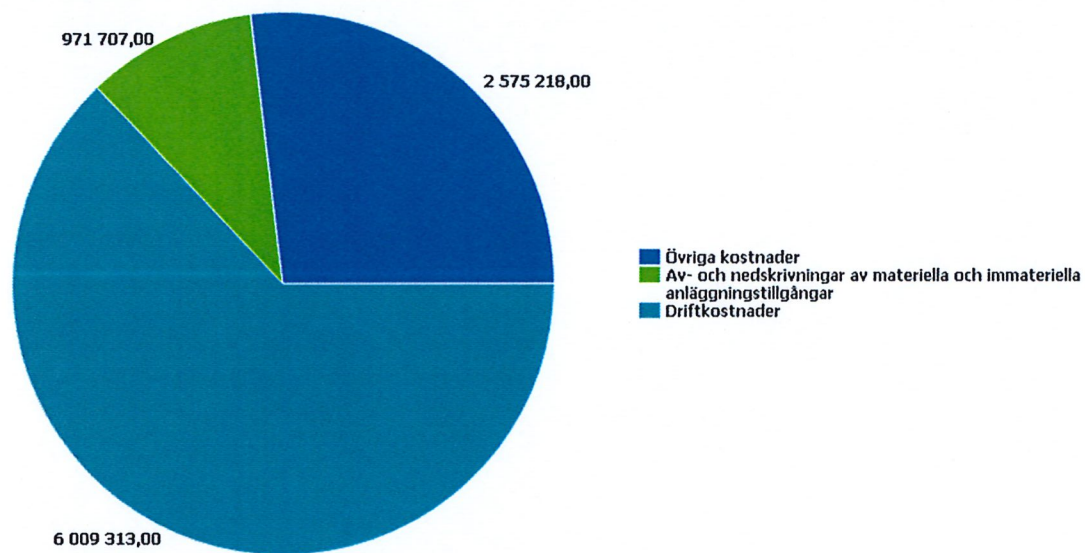
  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

  
Mikael Nilsson  
Förtroendevald revisor



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 009 313	4 132 007
Övriga externa kostnader	1 928 163	1 846 962
Personalkostnader	188 653	172 730
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	971 707	971 707
Finansiella poster	458 403	508 450
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 556 238</b>	<b>7 631 856</b>





## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Rabatt/återbäring från RB	-20 200	-17 800
Systematiskt brandskyddsarbete	480	19 500
Inre skötsel/städ extra	0	4 750
Obligatoriska besiktningskostnader	3 444	2 531
Statuskontroll	3 469	0
Snö- och halkbekämpning	15 917	10 238
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	12 538	6 875
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	23 624	21 643
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	22 967	4 543
Rep install utg för köpta tj Värme	8 201	7 223
Rep install utg för köpta tj Ventilation	11 658	3 838
Rep install utg för köpta tj El	49 909	36 510
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1 763	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	7 257	10 193
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	5 715
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	1 634
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4 602	27 309
Rep markytor utg för köpta tj	8 238	1 781
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	6 447
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	13 430	1 644
Vattenskador	49 052	62 134
Övriga försäkringsskador	0	26 876
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 650 000	26 918
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	562 500
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	87 702	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	58 266
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	26 898
UH Markytor utg för köpta tj	708 182	0
Fastighetsel	375 714	254 840
Uppvärmning	1 354 690	1 355 918
Vatten	557 711	562 882
Sophämtning	240 501	225 715
Fastighetsförsäkring	142 908	138 477
Ersättningar till hyresgäster	991	756
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	321 499	339 335
Övriga fastighetskostnader	6 875	6 875
Fastighetsskatt	297 138	286 448
Förbrukningsmaterial	46 085	40 894
Rep och UH av installationer	2 969	1 704
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 009 313</b>	<b>4 132 007</b>





---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **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 eller andelstal och skall erläggas månadsvis 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.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning



med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.





---

# RB BRF Trollet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Trollet i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

