

# Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Trillan 1  
Org nr: 716403-7413



**Obs! Spara din årsredovisning. Du kan behöva den i kontakt med din bank eller vid försäljning.**


---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista 



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trillan 1 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-07-01 till 2022-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 22 485 460 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 1 045 tkr lägre än föregående år, vilket förklaras av ökade driftkostnader med mer än 1 046 tkr jf fg år. Dessa består av ökad underhållskostnad med 522 tkr samt ökad reparationskostnad med 399 tkr (411 tkr avser vatten- och brandskador medan 133 tkr utbetalats i försäkringsersättning). Föreningen har låtit utföra besiktningar för 111 tkr under året avseende OVK (fastighet o kvarterslokal Tre Trillor), lekplatsbesiktning samt besiktning av WSP. Föreningens samtliga taxebundna kostnader ökar både vad gäller vatten, fastighetsel, uppvärmning samt sophantering, därav är det viktigt att alla bidrar och sparar på det som går att spara.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. att föreningen amorterar löpande på sina fastighetslån samt har extraamorterat 3,2 milj under räkenskapsåret med egna likvida medel. På detta sätt kommer man ha betydligt lägre räntekostnader under ett antal år och när det kommer stora underhåll i framtiden så kommer man låna upp på nytt.

Årets resultat ligger något bättre än budget p.g.a. att underhåll som var budgeterat inte utförts under detta räkenskapsår, då målning påbörjades redan fg räkenskapsår.

Föreningens likviditet har inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår förändrats från 90% till 95%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 405% till 275%, p g a att föreningen extraamorterat på sina fastighetslån med egna likvida medel.


I resultatet ingår avskrivningar med 1 300 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 628 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trillan 1 i Växjö kommun. På fastigheten finns 14 byggnader med 111 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastighetens adress är Skiftesvägen i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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



### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
33	40	17	21	111

### Dessutom tillkommer:

Förrådsutrymmen	Förrådsbyggnad	Garage	P-platser
2	1	111	44

Gårdshus/Tvättstuga 4 st

Total bostadsarea 10 384 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 131 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 105 000 000 kr

Riksbyggens kontor i Växjö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland/Blekinge. 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Fastighetsförsäkring	Proinova (Folksam)
Hisservice/besiktning	Nordisk Hiss AB
Kabel-TV	Tele 2 Sverige AB
El (fast del)	Växjö Energi AB
El (rörlig del)	Luleå Energi AB
Hushålls- och restavfall	SSAM AB
Återvinning	Ragn-Sells AB
Bredband	Telenor AB
Fjärrvärme	Växjö Energi AB

### 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 701 tkr och planerat underhåll för 2 102 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan, uppdaterad april 2022, visar på ett underhållsbehov på 71 961 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 398 tkr (231 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 670 tkr eller 161 kr/m<sup>2</sup>, då detta motsvarar den rekommenderade avsättningen enligt 30-årig underhållsplan där hänsyn tagits till redan avsatta medel till fonden.

**Underhållsfond:** Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång totalt till 21 850 tkr. Avsättning har skett för 2021/2022 med 1 670 tkr. Under året har 2 102 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 21 418 tkr. m



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Garage	2008	Ombyggnad garage
Markarbeten	2010	Plattsättning
Elinstallationer	2013	Jordfelsbrytare
Sophantering	2013	Underjordsbehållare, sopstationer
Vattensparlatorer	2014	Installation, intjänad efter två år
Belysning	2014	Installation komplett ytterbelysning
Huskropp, utvändigt	2014	Målning fönsterbleck, betongytor, socklar
Huskropp, utvändigt	2015	Lagning socklar, loftgångar, betongpelare
Gemensamma utrymmen	2015	Tvättutrustning
Extern miljö	2016	Byte belysningsstolpar
Huskropp, utvändigt	2016	Fasadrenovering, fogar
Markytor	2016	Anläggning kompost
Gemensamma utrymmen	2016	Tvättstugeutrustning
Installationer	2016	
Garage och p-platser	2016	Garagetvätt
Gemensamma utrymmen	2017	Tvättstuga manglar
Installationer	2017	Ventilationsaggregat, hissar
Huskropp utvändigt	2017	Renovering socklar
Markytor	2017	Lekutrustning och soffor
Gemensamma utrymmen	2019-2020	Trapphus
Markytor	2019-2020	Staket, lekhus och trappa
Huskropp utvändigt	2019-2020	Fasadvätt samt taktvätt med behandling
Gemensamma utrymmen	2020-2021	Renovering Tre Trillor samt nya postboxar
Installationer	2020-2021	Undercentral nytt tryckhållningssystem
Huskropp utvändigt	2020-2021	Målning samt åtgärder samtliga garagetak och vattenavrinning
Markytor	2020-2021	Utbyte av växter samt nytt plank

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, ventilationsaggregat tvättstuga K3	80 000
Installationer, tryckhållningssystem UC	32 802
Huskropp utvändigt, målning samt garagetak förbättring plåtar/skruv för bättre vattenavrinning	1 906 659
Markytor, reparation grävskador samt borttag g:a lekplatsen	82 538
	<u>2 101 999</u>

Planerat underhåll	År	Kommentar
Huskropp	2028	Ev stambyte, beroende på resultat av filmning stammar
Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning		
<b>Styrelse</b>		
<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eivor Roos	Ordförande	2023
Petra Keyser	Sekreterare	2022
Iréne Eljertsson	Ledamot	2023
Martin Pedersen	Vice ordförande	2022
Berit Gillberg	Ledamot	2022
Therése Bergman	Ledamot Riksbyggen	2022
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Leif Nilsson	Suppleant	2023
Yngve Rehnström	Suppleant	2023
Åse Richardsson Ny	Suppleant	2022
Caroline Nyd	Suppleant Riksbyggen	2022
<b>Revisorer och övriga funktionärer</b>		
<b>Revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2022
Lars Mattsson	Förtroendevald revisor	2022
Tom Nilsson	Förtroendevald revisor suppleant	2022
<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Anna Håkansson Björk	2022	
Danijel Ivic	2022	

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 157 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Det pågår diskussioner i styrelsen angående ev höjning av årsavgiften, men inget beslut är taget än.

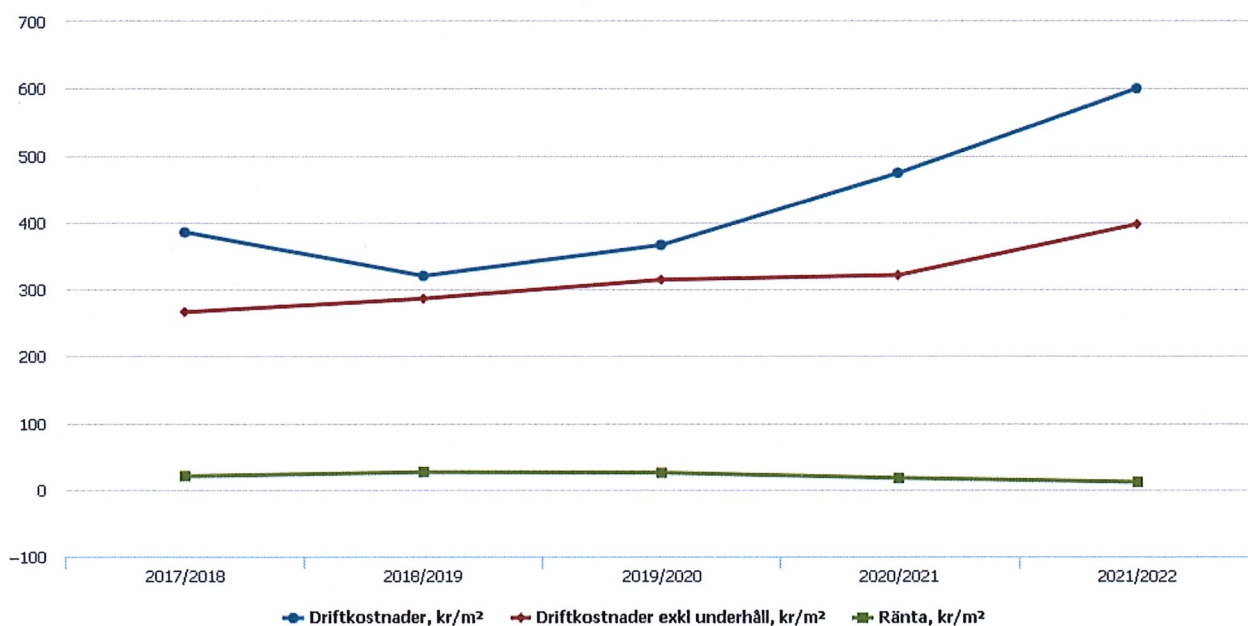
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. [1](#)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	7 288	7 181	7 048	6 945	6 952
Resultat efter finansiella poster	-672	373	1 234	1 665	613
Årets resultat	-672	373	1 234	1 665	613
Resultat exklusive avskrivningar	628	1 678	2 539	2 969	1 916
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 042	-422	439	1 469	416
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	161	202	202	144	144
Balansomslutning	29 481	33 398	42 982	42 404	40 847
Soliditet %	82	74	57	55	53
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	275	405	811	654	528
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	95	90	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	702	692	681	681	681
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	600	474	366	320	385
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	397	321	314	286	266
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	11	17	25	26	20
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	2 063	2 104	2 054	1 904	1 793
Lån, kr/m <sup>2</sup>	361	669	1 632	1 661	1 690



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. [M\)](#)



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 641 958	21 850 306	857 040	372 913
Disposition enl. årsstämmbeslut			372 913	-372 913
Reservering underhållsfond		1 670 000	-1 670 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 101 999	2 101 999	
Årets resultat				-671 711
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 641 958</b>	<b>21 418 307</b>	<b>1 661 952</b>	<b>-671 711</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 229 953
Årets resultat	-671 711
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 670 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 101 999
<b>Summa</b>	<b>990 240</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>990 240</b>
--	----------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 288 436	7 180 787
Övriga rörelseintäkter	Not 3	173 949	37 050
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 462 385</b>	<b>7 217 837</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 226 470	-4 918 316
Övriga externa kostnader	Not 5	-399 283	-376 571
Personalkostnader	Not 6	-135 666	-119 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 300 058	-1 304 635
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 061 478</b>	<b>-6 719 387</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-599 092</b>	<b>498 451</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag	Not 8	21 360	21 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 084	29 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-112 063	-176 294
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-72 619</b>	<b>-125 538</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-671 711</b>	<b>372 913</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-671 711</b>	<b>372 913</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	24 080 965	25 381 023
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 080 965</b>	<b>25 381 023</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	Not 12	222 500	222 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>222 500</b>	<b>222 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 303 465</b>	<b>25 603 523</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	12 801	2 621
Övriga fordringar	Not 14	63 093	69 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	463 839	436 882
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>539 733</b>	<b>509 256</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	4 638 298	7 284 930
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 638 298</b>	<b>7 284 930</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 178 031</b>	<b>7 794 186</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>29 481 495</b>	<b>33 397 709</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 641 958	1 641 958
Fond för yttre underhåll		21 418 307	21 850 306
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 060 265</b>	<b>23 492 264</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 661 952	857 040
Årets resultat		-671 711	372 913
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>990 240</b>	<b>1 229 953</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 050 506</b>	<b>24 722 217</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 750 000	6 950 000
Leverantörsskulder	Not 18	494 686	360 506
Övriga skulder	Not 19	385 158	446 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	801 145	918 168
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 430 990</b>	<b>8 675 492</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>29 481 495</b>	<b>33 397 709</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	42
Standardförbättringar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. *mv*

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 288 836	7 181 187
Rabatter	-400	-400
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 288 436</b>	<b>7 180 787</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga lokalintäkter	9 671	3 241
Övriga ersättningar	25 794	26 035
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-19	-6
Övriga rörelseintäkter	5 350	7 781
Försäkringsersättningar	133 153	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>173 949</b>	<b>37 050</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-2 101 999	-1 580 415
Reparationer (i år avser 411 tkr vatten- och brandskador)	-701 380	-302 331
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-168 609	-161 949
Försäkringspremier	-125 488	-115 691
Kabel- och digital-TV	-341 478	-335 286
Återbäring från Riksbyggen	16 800	13 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 803	-6 901
Serviceavtal	-705	-1 410
Obligatoriska besiktningar (i år OVK samt lekplatsbesiktning)	-111 721	-22 708
Snö- och halkbekämpning (i år snörikare vinter)	-45 392	-26 829
Förbrukningsinventarier	-8 763	-12 037
Vatten (i år vattenläckor)	-482 729	-406 115
Fastighetsel	-225 631	-190 507
Uppvärmning	-783 524	-715 096
Sophantering och återvinning	-318 082	-266 932
Förvaltningsarvode drift (i år inkl extratjänster 40 tkr)	-823 966	-787 610
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 226 470</b>	<b>-4 918 316</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-315 177	-302 808
IT-kostnader	-4 424	-6 673
Arvode, yrkesrevisorer	-16 640	-15 883
Övriga förvaltningskostnader	-3 295	-316
Kreditupplysningar	-252	-381
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 619	-25 358
Representation	-5 620	-6 358
Kontorsmateriel	-11 987	-10 338
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-14	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 105	-6 105
Konsultarvoden (i år extratjänster ek. förvaltning för fastighetsdeklaration mm)	-1 950	0
Bankkostnader	-2 200	-1 650
Övriga externa kostnader	0	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-399 283</b>	<b>-376 571</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Styrelsearvoden	-34 000	-34 000
Sammanträdesarvoden (i år fler närvarande pga Covid-19 fg år)	-63 910	-51 590
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 160	-13 160
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-22 296	-21 115
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-135 666</b>	<b>-119 865</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-1 094 565	-1 094 565
Avskrivningar tillkommande utgifter	-205 494	-210 071
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 300 058</b>	<b>-1 304 635</b>

**Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Utdelning på andelar i Riksbyggen Intresseförening	21 360	21 360
<b>Summa resultat från andelar i intresseföretag</b>	<b>21 360</b>	<b>21 360</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 067	28 886
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	510
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>18 084</b>	<b>29 396</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-112 063	-176 294
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-112 063</b>	<b>-176 294</b>

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	46 062 923	46 062 923
Mark	1 166 994	1 166 994
Tillkommande utgifter	4 125 544	4 125 544
	<b>51 355 461</b>	<b>51 355 461</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>51 355 461</b>	<b>51 355 461</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-23 387 007	-22 292 443
Tillkommande utgifter	-2 587 430	-2 377 360
	<b>-25 974 437</b>	<b>-24 669 803</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 094 565	-1 094 565
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-205 494	-210 071
	<b>-1 300 059</b>	<b>-1 304 636</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-27 274 496</b>	<b>-25 974 439</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>24 080 965</b>	<b>25 381 023</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	21 581 351	22 675 915
Mark	1 166 994	1 166 994
Tillkommande utgifter	1 332 620	1 538 114
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	131 000 000	105 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>131 000 000</b>	<b>105 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>95 000 000</i>	<i>77 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 000 000</i>	<i>28 000 000</i>

<b>Not 12 Andelar i intresseföretag</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	222 500	222 500
<b>Summa andelar i intresseföretag</b>	<b>222 500</b>	<b>222 500</b>
<b>Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 621
Kundfordringar	12 801	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>12 801</b>	<b>2 621</b>
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Skattefordringar	27 433	34 093
Skattekonto	35 660	35 660
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>63 093</b>	<b>69 753</b>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	8 922	9 151
Förutbetalda försäkringspremier	63 732	61 756
Förutbetalt förvaltningsarvode	299 390	278 315
Förutbetald kabel-tv-avgift	85 802	84 933
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 106	1 106
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 887	1 620
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>463 839</b>	<b>436 882</b>
<b>Not 16 Kassa och bank</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Bankmedel	3 869 772	6 151 476
Transaktionskonto	768 525	1 133 454
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 638 298*</b>	<b>7 284 930</b>
<i>*Under räkenskapsåret har föreningen extraamorterat 3,2 milj på sina fastighetslån.</i>		
<b>Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Inteckningslån	3 750 000	6 950 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 550 000	-6 750 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

MS

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3 mån 1,08%	2022-09-08	6 950 000,00	0,00	3 200 000,00	3 750 000,00
<b>Summa</b>			<b>6 950 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 200 000,00</b>	<b>3 750 000,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 1 lån på 3 550 000 kr samt amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld på 2 950 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Nästa års amortering/omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	3 750 000	6 950 000
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>3 750 000</b>	<b>6 950 000</b>

#### Not 18 Leverantörsskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	494 686	358 611
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	1 895
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>494 686</b>	<b>360 506</b>

#### Not 19 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	351 465	410 988
Skuld sociala avgifter och skatter	33 693	35 830
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>385 158</b>	<b>446 818</b>

#### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna löner	8 160	8 160
Upplupna sociala avgifter	833	833
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	95 339	228 663
Upplupna elkostnader	35 848	28 170
Upplupna värmekostnader	32 383	30 444
Upplupna kostnader för renhållning	24 977	12 873
Upplupna revisionsarvoden	16 609	16 094
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	586 997	580 781
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>801 145</b>	<b>918 168</b>

#### Not 21 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	47 082 000	47 082 000



Styrelsens underskrifter

Växjö den 13 oktober 2022  
Ort och datum



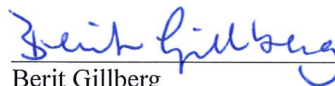
Eivor Roos  
Ordförande



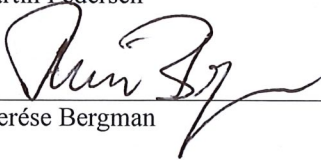
Petra Keyser



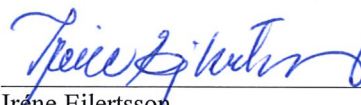
Martin Pedersen



Berit Gillberg



Therése Bergman

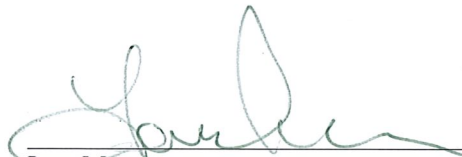


Iréne Ejlerstsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 oktober 2022



Ernst & Young AB, Växjö  
Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor



Lars Mattsson  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Trillan 1, org.nr 716403-7413

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Trillan 1 för räkenskapsår 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 30 juni 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 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 på fel.

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 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 revisionssed 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 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 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 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 av Riksbyggens Brf Trillan 1 för år 2021-07-01 - 2022-06-30 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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 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 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 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 räkenskaper. 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.

Växjö den 17 oktober 2022



Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



Lars Mattsson  
Förtroendevald revisor



---

# 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, fastighetservice 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.



---

# 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.

## **Arsavgift**

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 planliga 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.

---

# RBF Trillan 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Trillan 1 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)

