Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RB BRF Trollet
Org nr: 732400-2802

Riksbyggen

Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollet

Datum Onsdagen den 23 februari 2022

Dagordning § 59 i stadgarna

A) Stämmans öppnande
B) Fastställande av röstlängd
C) Val av stämmoordförande
D) Anmälan av stämmoordförandens 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) Trygghet och säkerhet 2) Trygghet och säkerhet
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 räkenskapsåret 2020-09-01 till 2021-08-31

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 hänsyn taget till avsättning underhållsfond 1 675 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 674 581 kr visar ett överskott på hela 407 842 kr.

Det positiva resultatet beror främst på att kostnaderna för uppvärmning, el, renhållning och snöröjning blev hela 314 000 kr lägre mot budget. Personalkostnaderna blev också lägre än beräknat med 32 000 kr. Räntekostnaderna för fastighetslånen uppgick till 584 523 kr mot budgeterat 632 000 kr. Föreningen har erhållit i utdelning på sina andelar i Riksbyggen 41 472 kr, återbäring på förvaltningstjänster 17 800 kr samt ränteintäkter på föreningens kapital som är placerade hos SBAB, 30 441 kr. Vilket också har påverkat till ett bättre resultat. Dock blev årets reparationskostnader 74 000 kr högre än budget.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 168% till 170%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 552% till 628%.

I resultatet ingår avskrivningar med 972 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 380 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 m²
Bostäder bostadsrätt	11 641 m²
Total bostadsarea	11 641 m²

Årets taxeringsvärde	115 091 000 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)
Tele 2	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 224 tkr och planerat underhåll för 675 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 675 000 kr (143,88 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Renovering fönster	1986/1987	
Balkonginglasning	1995/1996	
Takrenovering	2006/2007	
Lägenhetsdörrar/balkongdörrar/postboxar	2015/2016	
Vatten/avlopp	2018/2019	
Målningsarbeten, socklar på samtliga hus samt sophus och garage	2019/2020	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målningsarbeten, källare	562 500
Installationer	112 081

Planerat underhåll	Kommentar
Föreningen har tecknat ett energiprojektavtal med Riksbyggen, vilket innebär installation av 7 nya fjärrvärmeväxlare/undercentaler inkl. nya DUC:ar som sköter styr med uppkoppling av driftlarmhantering till Riksbyggens system. Byggnation av nya lokaler för undercentralerna samt demontering av befintliga kylaggregat. Byte av ett antal kallvattenledningar i källarkulvertar för optimering av vattenflöden. Byte/installation av nya termostatventiler och temperaturgivare i samtliga lägenheter samt injustering av hela värmesystemet. Separat avtal har tecknats mellan Kalmar Energi och föreningen. Det är ett förberedande projekt där det ingår ny primäranslutnig av fjärrvärme som levereras av Kalmar Energi framtill samtliga byggnader/nya undercentraler på fastigheten under kvartal 4, 2021. Även anslutning av nya kallvattenledningar samt indragning av nätverkskablar till nya DUC/styr kommer att läggas i dessa kulvertar.	Hela energiprojektet 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	2022
Victor Ramström	Vice ordförande	2022
Birgitta Gunnarsson	Ledamot	2023
Carl Dahlin	Ledamot	2023
Hans Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Marie Birgersgård	Suppleant	2022
Helen Johansson	Suppleant	2023
Mikael Bolmgren	Suppleant	2022
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
Siw Karlsson	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 225 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 221 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.

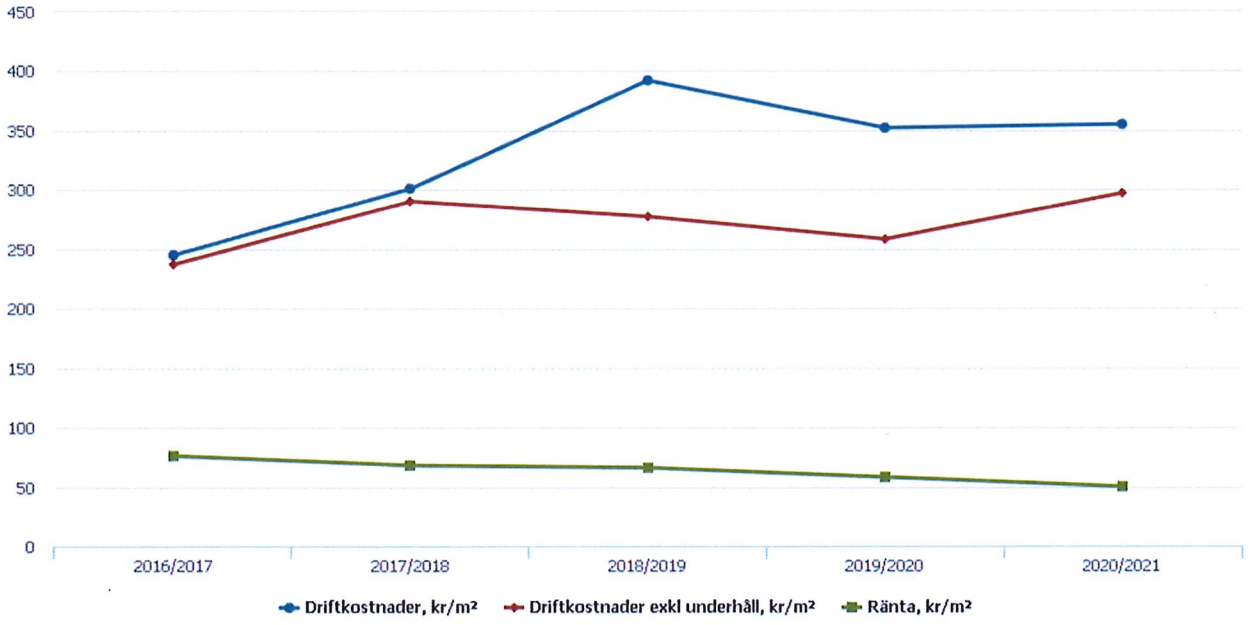
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	8 666	8 517	8 511	8 508	8 470
Resultat efter finansiella poster	1 408	713	593	1 600	2 002
Årets resultat	1 408	713	593	1 600	2 002
Resultat exklusive avskrivningar	2 380	1 684	1 565	2 572	2 973
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	705	134	15	1 022	1 423
Avsättning till underhållsfond kr/m²	144	133	133	133	133
Balansomslutning	48 790	47 896	47 893	48 890	47 662
Soliditet %	16	14	12	11	7
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	628	552	469	439	390
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	170	168	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	703	690	690	690	687
Driftkostnader, kr/m²	355	352	392	301	245
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	297	258	277	290	237
Ränta, kr/m²	50	58	66	68	76
Underhållsfond, kr/m²	573	465	392	357	191
Lån, kr/m²	3 390	3 439	3 488	3 562	3 467
Genomsnitträntа	1,47	1,67	1,88	1,90	2,15



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	2022
Victor Ramström	Vice ordförande	2022
Birgitta Gunnarsson	Ledamot	2023
Carl Dahlin	Ledamot	2023
Hans Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Marie Birgersgård	Suppleant	2022
Helen Johansson	Suppleant	2023
Mikael Bolmgren	Suppleant	2022
Vanja Karlsson	Suppleant	2023
Anne Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Franz Lindström	Auktoriserad revisor
Michael Nilsson	Föreningsvald revisor
Siw Karlsson	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 225 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 221 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.

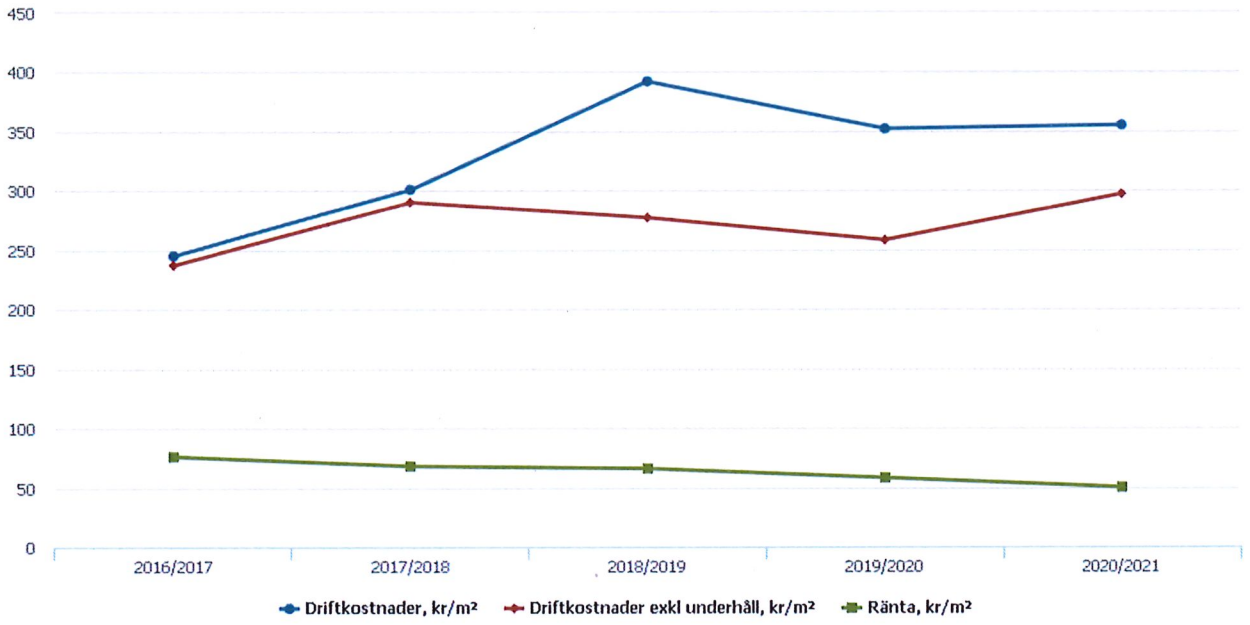
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	8 666	8 517	8 511	8 508	8 470
Resultat efter finansiella poster	1 408	713	593	1 600	2 002
Årets resultat	1 408	713	593	1 600	2 002
Resultat exklusive avskrivningar	2 380	1 684	1 565	2 572	2 973
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	705	134	15	1 022	1 423
Avsättning till underhållsfond kr/m²	144	133	133	133	133
Balansomslutning	48 790	47 896	47 893	48 890	47 662
Soliditet %	16	14	12	11	7
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	628	552	469	439	390
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	170	168	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	703	690	690	690	687
Driftkostnader, kr/m²	355	352	392	301	245
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	297	258	277	290	237
Ränta, kr/m²	50	58	66	68	76
Underhållsfond, kr/m²	573	465	392	357	191
Lån, kr/m²	3 390	3 439	3 488	3 562	3 467
Genomsnitträntа	1,47	1,67	1,88	1,90	2,15



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	5 417 383	-295 494	712 598
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				250 000	-250 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					712 598	-712 598
Reservering underhållsfond				1 675 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-674 581		
Förändring av underhållsfond					-1 000 419	
Årets resultat						1 408 261
Vid årets slut	**631 877**	**0**	**0**	**6 667 802**	**-833 315**	**1 408 261**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	167 104
Årets resultat	1 408 261
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 675 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	674 581
Summa	**574 946**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	400 000
Att balansera i ny räkning i kr	**174 946**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 666 281	8 517 162
Övriga rörelseintäkter	Not 3	373 836	68 649
Summa rörelseintäkter		**9 040 117**	**8 585 810**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-5 978 969	-6 090 469
Personalkostnader	Not 6	-172 730	-160 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-971 707	-971 707
Summa rörelsekostnader		**-7 123 406**	**-7 222 880**
Rörelseresultat		**1 916 711**	**1 362 930**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	41 472	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	34 601	26 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-584 523	-676 478
Summa finansiella poster		**-508 450**	**-650 332**
Resultat efter finansiella poster		**1 408 261**	**712 598**
Årets resultat		**1 408 261**	**712 598**

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 608 873	36 580 580
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**35 608 873**	**36 580 580**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	432 000	432 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**432 000**	**432 000**
Summa anläggningstillgångar		**36 040 873**	**37 012 580**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	10 885	19 761
Övriga fordringar	Not 15	157 284	162 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	214 385	210 105
Summa kortfristiga fordringar		**382 554**	**392 611**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	12 366 624	10 490 372
Summa kassa och bank		**12 366 624**	**10 490 372**
Summa omsättningstillgångar		**12 749 178**	**10 882 983**
Summa tillgångar		**48 790 052**	**47 895 563**

Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		631 877	631 877
Fond för yttre underhåll		6 667 801	5 417 382
Summa bundet eget kapital		**7 299 678**	**6 049 259**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-833 314	-295 494
Årets resultat		1 408 261	712 598
Summa fritt eget kapital		**574 946**	**417 104**
Summa eget kapital		**7 874 624**	**6 466 364**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	33 405 316	35 170 157
Summa långfristiga skulder		**33 405 316**	**35 170 157**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 052 341	4 858 500
Leverantörsskulder	Not 19	72 814	89 539
Övriga skulder	Not 20	426 355	411 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	958 601	899 802
Summa kortfristiga skulder		**7 510 111**	**6 259 042**
Summa eget kapital och skulder		**48 790 052**	**47 895 563**

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 179 308	8 032 524
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-31 521	-31 520
Hyror, lokaler	98 270	98 336
Hyror, garage	244 080	244 080
Hyror, p-platser	189 710	189 540
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 878	-4 106
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-4 890	-5 591
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 798	-6 101
Summa nettoomsättning	**8 666 281**	**8 517 162**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Digitala tjänster, bredband, telefoni	271 495	0
Övriga ersättningar	38 449	37 439
Övriga intäkter, gästis	8 600	10 400
Ersättningar från hyresgäster	1 640	2 117
Öresutj.	0	-6
Övriga rörelseintäkter	24 357	3 088
Försäkringsersättningar	29 295	15 611
Summa övriga rörelseintäkter	**373 836**	**68 649**

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-674 581	-1 097 572
Reparationer	-224 364	-135 221
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-286 448	-280 988
Försäkringspremier	-138 477	-120 940
Kabel- och digital-TV	-339 335	-20 729
Återbäring från Riksbyggen	17 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 500	-8 850
Obligatoriska besiktningar	-2 531	-1 931
Snö- och halkbekämpning	-10 238	-10 238
Ersättningar till hyresgäster	-756	0
Övriga fastighetskostnader	-6 875	-9 963
Förbrukningsmaterial	-40 894	-26 202
Rep- och underhåll installationer	-1 704	-3 295
Vatten	-562 882	-548 197
Fastighetsel	-254 840	-270 972
Uppvärmning	-1 355 918	-1 336 220
Sophantering och återvinning	-225 715	-225 670
Inre skötsel, extra	-4 750	0
Summa driftskostnader	**-4 132 007**	**-4 096 989**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode	-1 731 299	-1 715 930
Övriga kostnader	-3 357	-11 435
IT-kostnader	-7 799	-81 577
Arvode, yrkesrevisorer	-16 938	-16 438
Övriga förvaltningskostnader	-19 776	-58 003
Juridiska kostnader	-1 258	-4 075
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 248	-38 008
Kontorsmateriel	-13 699	-9 178
Telefon och porto	-2 388	-3 030
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-241	-270
Medlems- och föreningsavgifter	-10 010	-10 010
Bankkostnader	-1 950	-1 950
Advokat och rättegångskostnader	0	-27 690
Övriga externa kostnader, energikartläggning	0	-15 888
Summa övriga externa kostnader	**-1 846 962**	**-1 993 480**

Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga löner	0	-2 688
Styrelsearvoden	-127 600	-118 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 500	-13 500
Utbildning	0	-1 000
Sociala kostnader	-34 630	-25 516
Summa personalkostnader	**-172 730**	**-160 704**

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Byggnader	-312 378	-312 378
Avskrivningar standardförbättringar	-659 329	-659 329
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-971 707**	**-971 707**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	41 472	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**41 472**	**0**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	30 441	26 003
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 159	143
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**34 601**	**26 146**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-584 523	-676 478
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-584 523**	**-676 478**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
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
	53 706 298	**53 706 298**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**53 706 298**	**53 706 298**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 283 027	-6 970 649
Bredband	-16 057	-16 057
Standardförbättringar	-9 826 510	-9 167 181
	-17 125 594	**-16 153 887**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-312 378	-312 378
Årets avskrivning standardförbättringar	-659 329	-659 329
	-971 707	**-971 707**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-18 097 301**	**-17 125 594**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**35 608 997**	**36 580 580**
Varav		
Byggnader	30 499 172	31 470 755
Mark	5 109 825	5 109 825
Taxeringsvärde		
Byggnader	82 270 000	82 270 000
Mark	32 821 000	32 821 000
Totalt taxeringsvärde	**115 091 000**	**115 091 000**

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	**306 610**	**306 610**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**306 610**	**306 610**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-306 610	-306 610
	-306 610	**-306 610**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**0**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-08-31	2020-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	432 000	432 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**432 000**	**432 000**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 885	19 495
Kundfordringar	0	266
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**10 885**	**19 761**

Not 15 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Skattefordringar	16 426	21 886
Skattekonto	140 858	140 858
Summa övriga fordringar	**157 284**	**162 744**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	20 798	16 774
Förutbetalda försäkringspremier	22 429	22 429
Förutbetalt förvaltningsarvode	144 370	144 146
Förutbetald bredband/telefoni	26 788	26 756
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**214 385**	**210 105**

Not 17 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	10 413 512	8 387 095
Transaktionskonto	1 951 112	2 101 277
Summa kassa och bank	**12 366 624**	**10 490 372**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	39 457 657	40 028 657
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 481 341	-4 287 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-571 000	-571 000
Långfristig skuld vid årets slut	**33 405 316**	**35 170 157**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,99%	2022-03-18	3 650 000,00	0,00	0,00	3 650 000,00
SBAB	1,86%	2022-09-16	4 172 000,00	0,00	50 000,00	4 122 000,00
SBAB	2,01%	2022-12-09	3 072 476,00	0,00	40 000,00	3 032 476,00
SBAB	1,26%	2023-05-10	2 164 860,00	0,00	65 000,00	2 099 860,00
SBAB	1,36%	2024-08-09	3 409 500,00	0,00	74 000,00	3 335 500,00
SBAB	1,39%	2024-12-06	3 422 500,00	0,00	74 000,00	3 348 500,00
SBAB	1,41%	2024-12-06	4 337 500,00	0,00	50 000,00	4 287 500,00
SBAB	1,24%	2025-02-14	4 684 500,00	0,00	54 000,00	4 630 500,00
SBAB	1,08%	2025-08-15	4 896 480,00	0,00	64 000,00	4 832 480,00
SBAB	0,93%	2026-01-12	4 337 500,00	0,00	50 000,00	4 287 500,00
SBAB	1,56 %	2021-09-21	1 881 341,00	0,00	50 000,00	1 831 341,00
Summa			**40 028 657,00**	**0,00**	**571 000,00**	**39 457 657,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 571 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 5 481 341 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 33 405 316 kr till betalning mellan 2 till 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	72 814	89 539
Summa leverantörsskulder	**72 814**	**89 539**

Not 20 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	419 012	407 732
Övriga skulder	7 343	3 469
Summa övriga skulder	**426 355**	**411 201**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna räntekostnader	10 313	12 860
Upplupna elkostnader	18 436	18 401
Upplupna vattenavgifter	45 476	45 933
Upplupna värmekostnader	54 788	55 122
Upplupna styrelsearvoden	97 802	85 897
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	731 787	681 589
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**958 601**	**899 802**

Ställda säkerheter	**2021-08-31**	**2020-08-31**
Fastighetsinteckningar	43 413 800	43 413 800

Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2021-12-01

Ort och datum

Catrin Quick

Victor Ramström

Birgitta Gunnarsson

Carl Dahlin

Hans Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 januari 2022

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Mikael Nilsson
Föreningsvald revisor

Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Trollet för år 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Building a better
working world

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 Riksbyggens Brf Trollet för år 2020-09-01 - 2021-08-31 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 21 januari 2022

Ernst & Young AB

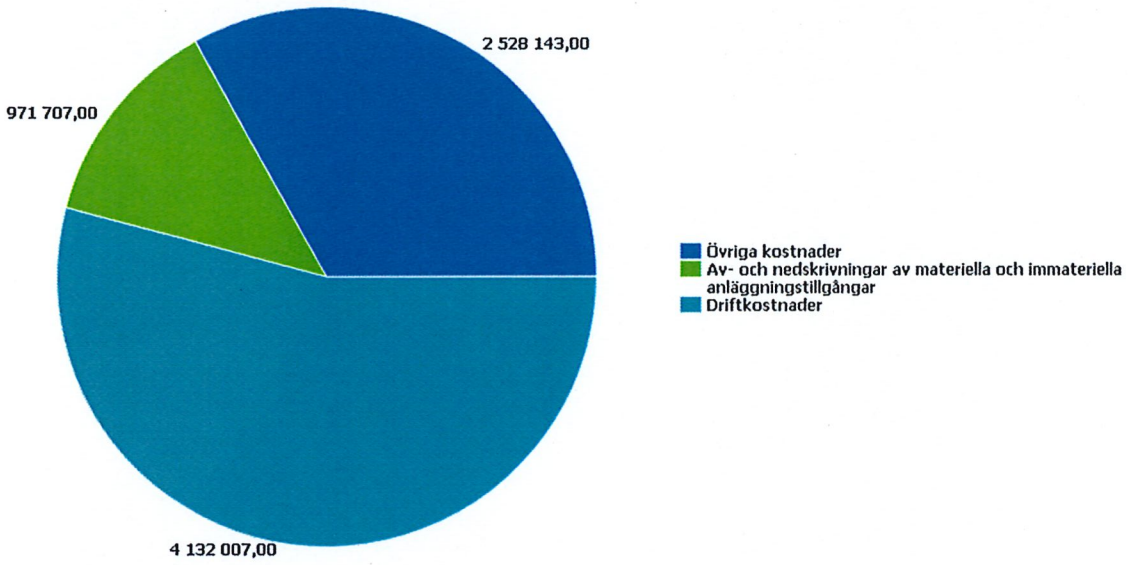
Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Mikael Nilsson
Förtroendevald revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

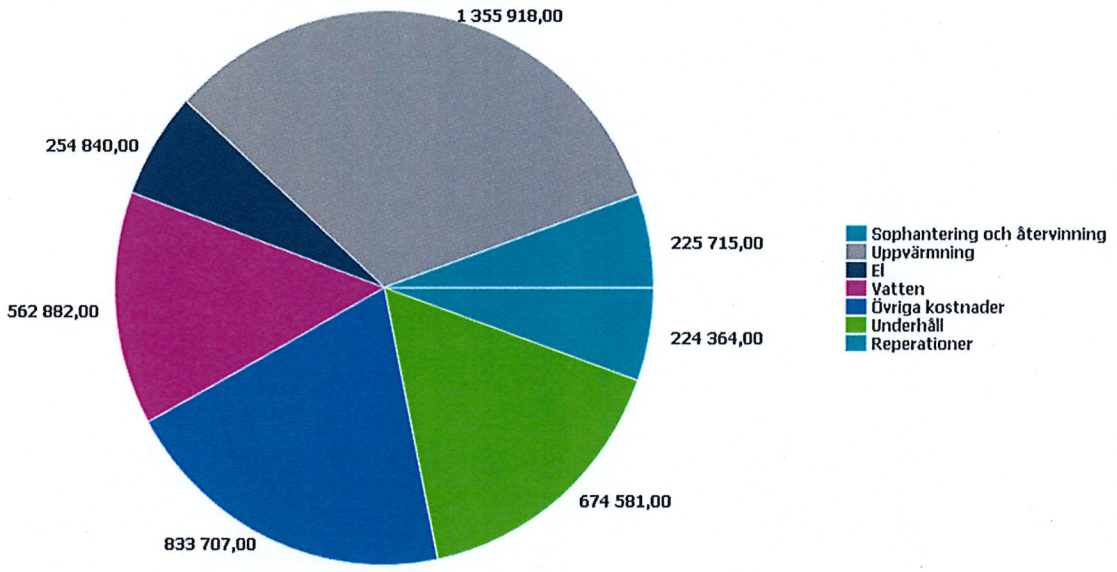
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-08-31	2020-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 132 007	4 096 989
Övriga externa kostnader	1 846 962	1 993 480
Personalkostnader	172 730	160 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	971 707	971 707
Finansiella poster	508 450	650 332
Summa kostnader	**7 631 856**	**7 873 212**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Rabatt/återbäring från RB	-17 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	19 500	8 850
Inre skötsel/städ extra	4 750	0
Obligatoriska besiktningar	2 531	1 931
Snö- och halkbekämpning	10 238	10 238
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	6 875	19 593
Rep gem utry utg för köpta tj Golv	0	17 160
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	21 643	45 524
Rep installationer utg för köpta tj	0	10 251
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4 543	1 281
Rep install utg för köpta tj Värme	7 223	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3 838	2 411
Rep install utg för köpta tj El	36 510	8 014
Rep install utg för köpta tj Låssystem	10 193	6 223
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	5 715	3 636
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	1 634	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	27 309	2 426
Rep markytor utg för köpta tj	1 781	14 782
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	6 447	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1 644	3 919
Vattenskador	62 134	0
Övriga försäkringsskador	26 876	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	26 918	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	562 500	37 500
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	193 929
UH installationer utg för köpta tj Värme	58 266	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	26 898	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	649 500
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	216 643
Fastighetsel	254 840	270 972
Uppvärmning	1 355 918	1 336 220
Vatten	562 882	548 197
Sophämtning	225 715	225 670
Fastighetsförsäkring	138 477	120 940
Ersättningar till hyresgäster	756	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	339 335	20 729
Övriga fastighetskostnader	6 875	9 963
Fastighetsskatt	286 448	280 988
Förbrukningsmaterial	40 894	26 202
Rep och UH av installationer	1 704	3 295
Summa driftkostnader	**4 132 007**	**4 096 989**


1 355 918,00
254 840,00
225 715,00
562 882,00
224 364,00
674 581,00
833 707,00
Sophantering och återvinning
Uppvärmning
El
Vatten
Övriga kostnader
Underhåll
Reperationer

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 skuldtyngd 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, fastighetsservice 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

Riksbyggen
Rum för hela livet