

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB BRF Trollet
Org nr: 7324002802





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Trollet får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. av ökade driftkostnader och ökade räntekostnader. Föreningen har ett räntebärande konto hos SBAB som man har fått ränteintäkter på.

Föreningen har under verksamhetsåret installerat IMD (individuell mätning debitering). Föreningen köper in el och säljer vidare till medlemmarna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 114% till 44%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 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 413% till 388%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 235 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 989 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

Total bostadsarea 11 641 m²

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)
Riksbyggen	Fastighetsskötsel/lokalvård
Riksbyggen	Fastighetsdrift (värme & vent, jour, trygghetsjour)
Tele2	Bredband och telefoni
WB-Låsservice AB	Nyckelhantering
Kalmar Energi	Fjärrvärme, el

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 760 tkr och planerat underhåll för 60 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 35 937 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 3 594 tkr (309 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 900 tkr (163 kr/m²). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på drygt 71 000 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
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
Målningsarbeten, källare	2020/2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	60 250 kr

Planerat underhåll

Några större underhållsåtgärder har inte beslutats för kommand verksamhetsår.

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	2026
Mikael Bolmgren	Sekreterare	2025
Vanja Karlsson	Vice ordförande	2025
Sandra Johansson	Ledamot	2026
Hans Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Dahlström	Suppleant	2025
Britt-Marie Birgersgård	Suppleant	2026
Felix Brundin	Suppleant	2025
Michael Nilsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor	2025
Ernst & Young AB		
Alma Hodzic		2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Dahlin	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Andersson	Valberedning	2025
Inger Eklund	Valberedning	2025

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 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 224 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 7 %. Alla medlemmar betalar ett till på 135 kr per månad för bredband/telefoni.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2024-09-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 787 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Föreningen har antagit nya stadgar under verksamhetsåret. De antogs på en ordinarie stämma i februari 2024 och en extra stämma i juni 2024. Registrerade hos bolagsverket 13 augusti 2024.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Lagstadgad energideklARATION utfördes 2019.



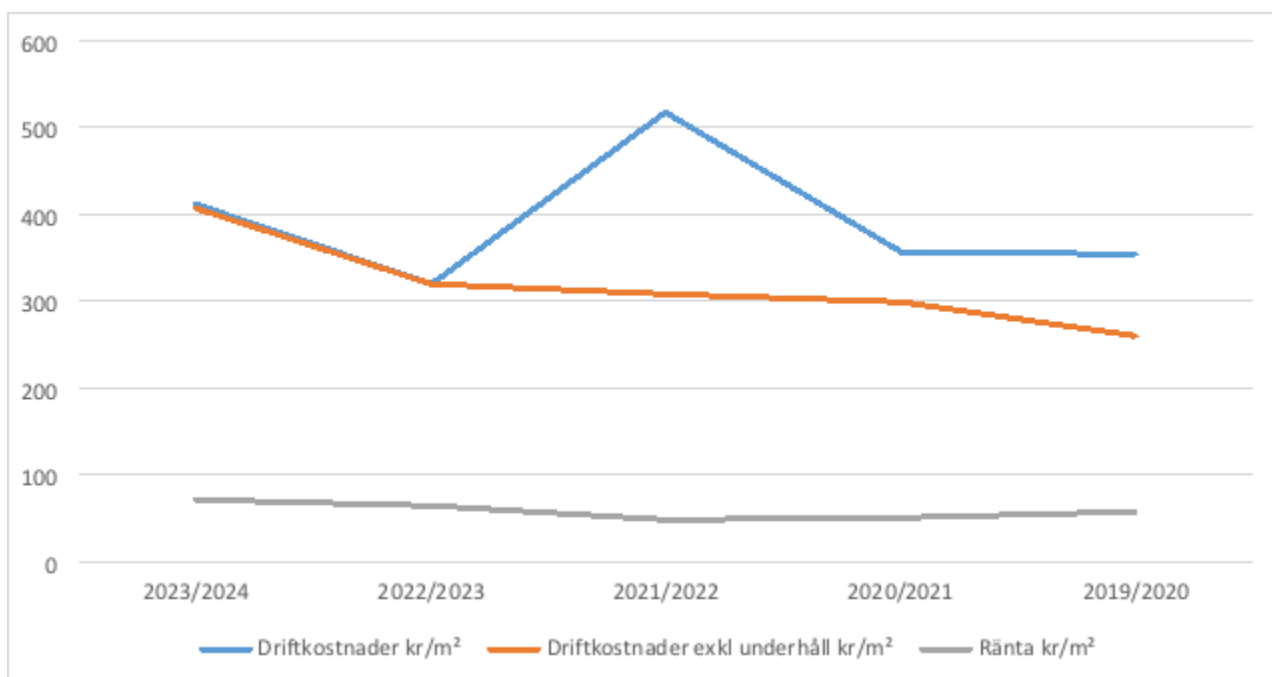
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	9 827	9 016	8 681	8 666	8 517
Rörelsens intäkter	10 533	9 558	9 077	9 040	8 586
Resultat efter finansiella poster*	754	1 802	-479	1 408	713
Resultat exkl avskrivningar	1 989	2 906	493	2 380	1 684
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	89	1 206	-1 207	705	134
Balansomslutning	49 382	49 104	49 090	48 790	47 896
Årets kassaflöde	-167	-1 705	-1 642	1 876	962
Soliditet %*	20	19	15	16	14
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	388	413	320	628	552
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	44	114	69	170	168
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	92	93	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	825	755	727	723	687
Driftkostnader kr/kvm	411	318	517	355	353
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	406	318	307	297	259
Energikostnad kr/kvm*	239	207	197	187	185
Underhållsfond kr/kvm	877	711	543	573	465
Reservering till underhållsfond kr/kvm	163	146	146	144	133
Sparande kr/kvm*	176	250	252	262	239
Ränta kr/kvm	72	63	47	50	58
Skuldsättning kr/kvm*	3 231	3 284	3 338	3 390	3 439
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 231	3 284	3 338	3 390	3 439
Räntekänslighet %*	3,9	4,3	4,6	4,7	5,0
Genomsnittsränta %	2,23	1,91	1,38	1,47	1,67

* obligatoriska nyckeltal





Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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	8 271 917	-1 508 173	1 802 374
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				100 000	-100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 802 374	-1 802 374
Reservering underhållsfond				1 900 000	-1 900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-60 250	60 250	
Årets resultat						754 287
Vid årets slut	631 877	0	0	10 211 667	-1 645 549	754 287

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	194 202
Årets resultat	754 287
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	60 250
Summa	-891 262

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 891 262**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 826 600	9 016 241
Övriga rörelseintäkter	Not 3	706 123	542 056
Summa rörelseintäkter		10 532 722	9 558 296
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-7 770 809	-5 762 021
Personalkostnader	Not 6	-186 053	-298 325
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 234 730	-1 103 152
Summa rörelsekostnader		-9 191 592	-7 163 499
Rörelseresultat		1 341 131	2 394 798
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	248 840	134 277
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-835 684	-735 340
Summa finansiella poster		-586 844	-592 423
Resultat efter finansiella poster		754 287	1 802 375
Årets resultat		754 287	1 802 375



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 693 753	33 665 460
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	6 746 439	5 501 928
Summa materiella anläggningstillgångar		39 440 192	39 167 387
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		39 872 192	39 599 387
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	681	4 485
Övriga fordringar	Not 15	146 507	142 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	510 185	337 805
Summa kortfristiga fordringar		657 373	485 205
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	8 852 718	9 019 476
Summa kassa och bank		8 852 718	9 019 476
Summa omsättningstillgångar		9 510 091	9 504 681
Summa tillgångar		49 382 283	49 104 068



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	631 877	631 877
Fond för yttre underhåll	10 211 667	8 271 917
Summa bundet eget kapital	10 843 544	8 903 794
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 645 548	-1 508 173
Årets resultat	754 287	1 802 374
Summa fritt eget kapital	-891 262	294 202
Summa eget kapital	9 952 282	9 197 996
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 977 701
Summa långfristiga skulder	17 977 701	31 581 181
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 629 456
Leverantörsskulder	Not 19	132 176
Skatteskulder	Not 20	14 466
Övriga skulder	Not 21	461 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 215 194
Summa kortfristiga skulder	21 452 299	8 324 892
Summa eget kapital och skulder	49 382 283	49 104 068



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 341 131	2 394 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 234 730	1 103 152
	2 575 861	3 497 950
Erhållen ränta	175 324	77 260
Erlagd ränta	-832 966	-731 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 918 218	2 843 919
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-98 652	-50 889
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	147 210	-1 166 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 966 777	1 626 294
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-1 507 535	-5 633 373
Investeringar i pågående byggnation	0	2 927 632
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 507 535	-2 705 740
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-626 000	-626 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-626 000	-626 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-166 759	-1 705 447
Likvida medel vid årets början	9 019 476	10 724 923
Likvida medel vid årets slut	8 852 718	9 019 476



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Undercentral	Linjär	25
IMD	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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



Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	9 161 268	8 526 509
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-31 520	-31 520
Hyror, lokaler	98 204	98 204
Hyror, garage	244 080	244 080
Hyror, p-platser	188 805	188 940
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 500	-2 797
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 340	-3 520
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 795	-3 655
Rabatter	-1 342	0
Elavgifter, IMD	182 740	0
Summa nettoomsättning	9 826 600	9 016 241

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Digitala tjänster, bredband, telefoni	296 940	296 805
Pant & överlåtelseavgift	49 619	33 189
Övernattningslägenhet	12 800	6 950
Öresutjämning	-17	-4
Erhållna statliga bidrag	0	121 569
Övriga rörelseintäkter	39 333	64 583
Försäkringsersättningar	307 448	18 964
Summa övriga rörelseintäkter	706 123	542 056

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-60 250	0
Reparationer	-760 188	-197 020
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-317 340	-309 878
Försäkringspremier	-181 397	-129 134
Kabel- och digital-TV	-315 700	-327 629
Återbäring från Riksbyggen	2 000	16 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 738	-514
Serviceavtal	-6 875	0
Obligatoriska besiktningar	-3 613	0
Bevakningskostnader	-1 781	-5 078
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 449	0
Snö- och halkbekämpning	-48 543	-31 953
Ersättningar till hyresgäster	-3 122	-295
Drift och förbrukning, övrigt	0	-17 806
Förbrukningsinventarier	-25 347	-23 016
Vatten	-786 208	-639 718
Fastighetsel	-712 803	-579 828
Uppvärmning	-1 279 116	-1 190 145
Sophantering och återvinning	-260 242	-255 627
Förvaltningsarvode extra	-12 176	-6 209
Summa driftskostnader	-4 780 886	-3 696 950

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode RB	-1 971 990	-1 876 786
Annonsering och reklam	-8 255	-9 041
IT-kostnader	-12 329	-14 193
Arvode, yrkesrevisorer	-21 063	-19 188
Övriga förvaltningskostnader	-18 960	-20 457
Kreditupplysningar	-8 713	-8 259
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-55 742	-30 146
Representation	-1 507	0
Kontorsmateriel	-34 158	-1 330
Telefon och porto	-2 979	-4 150
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 649	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 190	-8 190
Konsultarvoden RB	-838 436	0
Bankkostnader	-5 954	-4 159
Advokat och rättegångskostnader	0	-34 375
Övriga externa kostnader	0	-34 800
Summa övriga externa kostnader	-2 989 923	-2 065 071

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-2 352
Styrelsearvoden	-76 800	-94 400
Sammanträdesarvoden	-43 200	-103 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 800	-19 300
Övriga kostnadsersättningar	0	-5 250
Pensionskostnader	0	-100
Övriga personalkostnader	0	-8 700
Sociala kostnader	-39 253	-65 023
Summa personalkostnader	-186 053	-298 325

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-312 378	-312 378
Avskrivningar tillkommande utgifter	-659 329	-659 329
Avskrivning Installationer	-263 023	-131 445
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 234 730	-1 103 152

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	8 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 640

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	9 326
Ränteintäkter från likviditetsplacering	244 803	122 500
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	445	393
Övriga ränteintäkter	3 592	2 057
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	248 840	134 277

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-835 684	-735 340
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-835 684	-735 340

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 220 222	-7 907 844
Bredband	-16 057	-16 057
Standardförbättringar	-11 804 559	-11 145 230
	-20 040 838	-19 069 131

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

	-21 012 545	-20 040 838
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	27 583 928	28 555 635
Mark	5 109 825	5 109 825

Taxeringsvärde

Byggnader	92 289 000	92 289 000
Mark	34 779 000	34 779 000
Totalt taxeringsvärde	127 068 000	127 068 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	306 610	306 610
Installationer	5 633 373	
	5 939 983	306 610
Årets anskaffningar		
Installationer, IMD	1 507 535	5 633 373
	1 507 535	5 633 373
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 447 518	5 939 983

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-306 610	-306 610
Installationer	-131 445	
	-438 055	-306 610

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-263 023	-131 445
	-263 023	-131 445

Akkumulerade avskrivningar

Installationer	-394 469	-131 445
----------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-394 469	-131 445
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	6 746 439	5 501 928

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-08-31	2023-08-31
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

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 836
Kundfordringar	681	1 649
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	681	4 485

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	146 507	142 915
Summa övriga fordringar	146 507	142 915

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	171 212	97 696
Förutbetalda försäkringspremier	64 023	53 352
Förutbetalt förvaltningsarvode	176 079	165 910
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 093	20 847
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 779	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	510 185	337 805

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	7 474 018	6 454 233
Transaktionskonto	1 376 699	2 563 243
Summa kassa och bank	8 852 718	9 019 476

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	37 607 157	38 233 157
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-626 000	-626 000
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 003 456	-6 025 976
Långfristig skuld vid årets slut	17 977 701	31 581 181

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,39%	2024-12-06	3 200 500,00	0,00	74 000,00	3 126 500,00
SBAB	1,41%	2024-12-06	4 187 500,00	0,00	50 000,00	4 137 500,00
SBAB	4,87%	2024-12-11	2 952 476,00	0,00	40 000,00	2 912 476,00
SBAB	1,24%	2025-02-14	4 522 500,00	0,00	54 000,00	4 468 500,00
SBAB	1,08%	2025-08-15	4 704 480,00	0,00	64 000,00	4 640 480,00
SBAB	0,93%	2026-01-12	4 187 500,00	0,00	50 000,00	4 137 500,00
SBAB	1,31%	2026-09-25	1 731 341,00	0,00	50 000,00	1 681 341,00
SBAB	3,92%	2027-05-19	1 969 860,00	0,00	65 000,00	1 904 860,00
SBAB	3,98%	2027-09-10	4 022 000,00	0,00	50 000,00	3 972 000,00
SBAB	3,89%	2028-03-17	3 567 500,00	0,00	55 000,00	3 512 500,00
SBAB	2,94%	2028-07-14	3 187 500,00	0,00	74 000,00	3 113 500,00
Summa			38 233 157,00	0,00	626 000,00	37 607 157,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 626 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 19 003 456 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan i stället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 17 977 701 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	132 176	95 911
Summa leverantörsskulder	132 176	95 911

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	14 466	7 004
Summa skatteskulder	14 466	7 004

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	447 915	434 816
Skuld för moms	188	0
Skuld sociala avgifter och skatter	563	560
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Clearing	12 402	7 806
Summa övriga skulder	461 007	443 182

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	17 071	14 353
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	11 550
Upplupna elkostnader	57 491	31 631
Upplupna vattenavgifter	67 939	55 482
Upplupna värmekostnader	64 200	50 429
Upplupna styrelsearvoden	128 708	161 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	879 786	802 249
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 215 194	1 126 819

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	43 413 800	43 413 800

Styrelsens underskrifter

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Catrin Quick

Mikael Bolmgren

Vanja Karlsson

Sandra Johansson

Hans Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Alma Hodzic
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Trollet för år 2023-09-01 – 2024-08-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Trollet för år 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 dagen som framgår av min digitala signatur

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Alma Hodzic
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, 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

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

med 20,6 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.

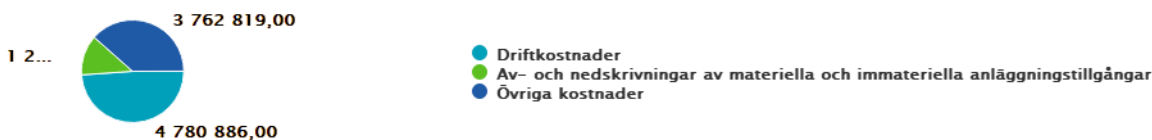
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 780 886	3 696 950
Övriga externa kostnader	2 989 923	2 065 071
Personalkostnader	186 053	298 325
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 234 730	1 103 152
Finansiella poster	586 844	592 423
Summa kostnader	9 778 436	7 755 922



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	12 176	6 209
Rabatt/återbäring från RB	-2 000	-16 900
Systematiskt brandskyddsarbete	5 738	514
Serviceavtal	6 875	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	3 613	0
Bevakningskostnader jour	1 781	5 078
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 449	0
Snö- och halkbekämpning	48 543	31 953
Rep bostäder utg för köpta tj	0	4 778
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	14 982
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	36 709	16 074
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	62 863	31 698
Rep install utg för köpta tj Värme	838	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	33 562	0
Rep install utg för köpta tj El	29 732	28 503
Rep install utg för köpta tj Låssystem	10 127	13 255
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	11 919
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1 785	5 462
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	1 160	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1 858
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	259	1 326
Försäkringsskador	574 687	67 165
Vandalisering	8 468	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	60 250	0
Fastighetsel	712 803	579 828
Uppvärmning	1 279 116	1 190 145
Vatten	786 208	639 718
Sophämtning	256 651	255 627
Hyra container	3 591	0
Fastighetsförsäkring	181 397	129 134
Ersättningar till hyresgäster	3 122	295
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	315 700	327 629
Övriga fastighetskostnader	0	17 806
Fastighetsskatt	317 340	309 878
Förbrukningsinventarier	0	7 850
Förbrukningsmaterial	25 347	15 166
Summa driftkostnader	4 780 886	3 696 950



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	11 641 kr/kvm	11 641 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	27	28
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	61	50
Fastighetsförsäkring	16	11
Fastighetsskatt	27	27
Fastighetsskötsel extra	1	1
Förbrukningsinventarier	0	1
Förbrukningsmaterial	2	1
Försäkringsskador	49	6
Hyra container	0	0
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Golv	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	1
Rep install utg för köpta tj El	3	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av installationer	0	0
Serviceavtal	1	0
Snö- och halkbekämpning	4	3
Sophämtning	22	22
Statuskontroll	0	0
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	5	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Uppvärmning	110	102
Vandalisering	1	0
Vatten	68	55

Övriga fastighetskostnader	0	2
Övriga försäkringsskador	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	410,69	317,58



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



Verifikat

Transaktion 09222115557532837568

Dokument

Årsredovisning (38)
Huvuddokument
33 sidor
Startades 2024-11-28 10:37:04 CET (+0100) av Cecilia
Palacio (CP)
Färdigställt 2024-12-04 18:44:04 CET (+0100)

Initierare

Cecilia Palacio (CP)
Riksbyggen
cecilia.palacio@riksbyggen.se

Signerare

Catrin Quick (CQ)
Brf Trollet
catrin.quick07@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENA CATRIN QUICK"
Signerade 2024-12-01 21:12:52 CET (+0100)

Mikael Bolmgren (MB)
Brf Trollet
mikael_bolmgren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Mikael Bolmgren"
Signerade 2024-11-28 11:35:23 CET (+0100)

Vanja Karlsson (VK)
Brf Trollet
wanja.b.karlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VANJA BIRGIT KARLSSON"
Signerade 2024-11-30 15:15:59 CET (+0100)

Sandra Johansson (SJ)
Brf Trollet
johanssonsandra1997@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sandra Lisa Johansson"
Signerade 2024-11-28 11:03:52 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557532837568

Hans Olsson (HO)
Brf Trollet
hans.olsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS OLSSON"
Signerade 2024-11-29 12:23:25 CET (+0100)

Alma Hodzic (AH)
Brf Trollet
almahodzic@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALMA HODZIC"
Signerade 2024-12-02 10:43:27 CET (+0100)

Franz Lindström (FL)
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholaus Lindström"
Signerade 2024-12-04 18:44:04 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

