Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Trollet
Org nr: 732400-2802

Riksbyggen

Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollet

Datum Onsdagen den 24 februari 2021

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) Stämmobeslut gällande utrymme för ny undercentral.
T) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 1
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Noter 10

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Trollet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 till 2020-08-31

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 visar ett överskott på 712 598 kr men hänsyn taget till avsättning underhållsfond 1 550 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 1 097 572 kr visar årets resultat ett överskott på 260 170 kr.

Överskottet beror bl a på att kostnaderna för uppvärmning, snöröjning och renhållning blev sammanlagt 278 000 kr lägre än budgeterat. Föreningens personalkostnader blev också lägre än beräknat med 44 000 kr och räntekostnaderna för fastighetslånen med 43 000 kr. IT-kostnader under not 5 blev dock 77 000 kr högre, då föreningen har tecknat ett nytt avtal med Com hem från 1 juni för bredband och telefoni.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 469% till 168%. Förändringen av likviditeten beror på omföring av lån från långfristig till kortfristig skuld.

I resultatet ingår avskrivningar med 972 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 684 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. Det är året har ingen utdelning och återbäring erhållits.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning ((underhållsplan, brandskydd, vicevärd)
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Fastighetsdrift (värme & vent. jour, trygghetsjour)
Com Hem	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 135 tkr och planerat underhåll för 1 098 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 18 603 187 kr för det närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 860 319 kr (159,80 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 550 000 kr (133,15 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, fönster	2015/2016	
Vatten/avlopp	2018/2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstugor	231 429
Målningsarbeten	649 500
Markytor	216 643

Planerat underhåll	År	Kommentar
Föreningen har tecknat ett avtal med Riksbyggen för att utreda föreningens framtida underhållsbehov och investeringar.		

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
Carl Dahlin	Sekreterare	2021
Birgitta Gunnarsson	Sekreterare	2021
Victor Ramström	Vice ordförande	2022
Hans Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Vanja Karlsson	Suppleant	2021
Helén Johansson	Suppleant	2021
Mikael Bolmgren	Suppleant	2022
Britt-Marie Birgersgård	Suppleant	2022
Anne Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
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 222 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 225 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-10-01 då den höjdes med 5,5 %.

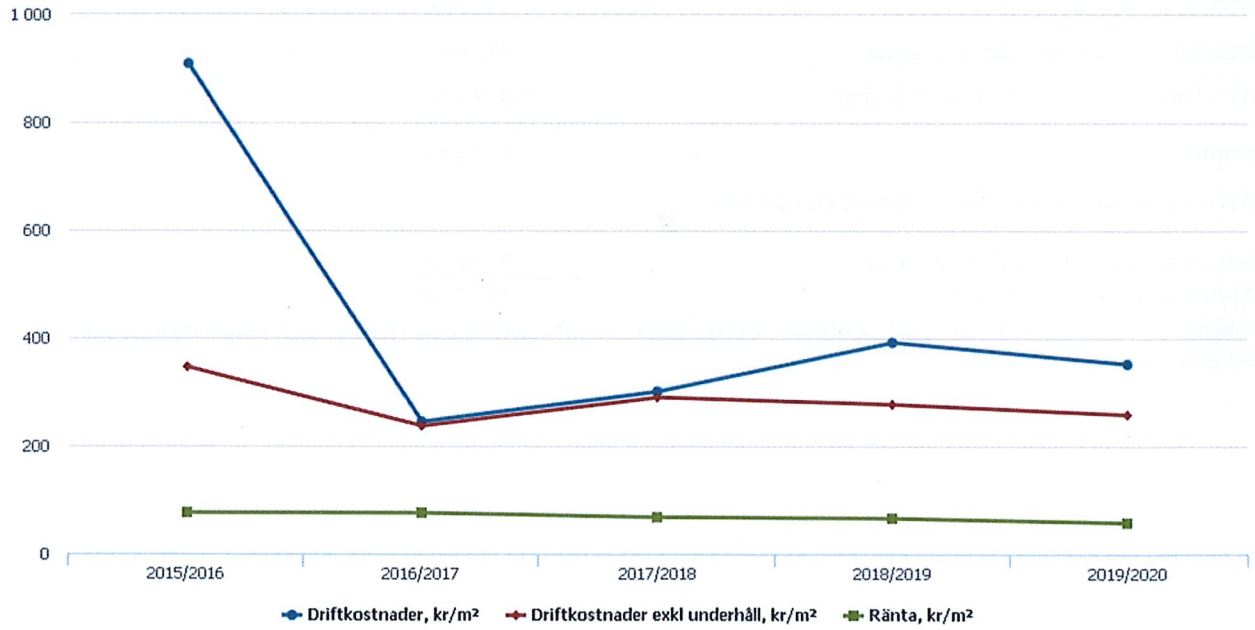
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-10-01. Alla medlemmar ska betala ett tillägg på 135 kr för bredband/telefoni från samma datum.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	8 517	8 511	8 508	8 470	8 084
Resultat efter finansiella poster	713	593	1 600	2 002	-4 833
Årets resultat	713	593	1 600	2 002	-4 833
Resultat exklusive avskrivningar	1 684	1 565	2 572	2 973	-4 063
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	134	15	1 022	1 423	-5 613
Avsättning till underhållsfond kr/m²	133	133	133	133	133
Balansomslutning	47 896	47 893	48 890	47 662	47 783
Soliditet %	14	12	11	7	3
Likviditet %	168	469	439	390	195
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	690	690	690	687	653
Driftkostnader, kr/m²	352	392	301	245	909
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	258	277	290	237	346
Ränta, kr/m²	58	66	68	76	76
Underhållsfond, kr/m²	465	392	357	191	48
Lån, kr/m²	3 439	3 488	3 562	3 467	3 668
Genomsnittsränta	1,67	1,88	1,90	2,15	2,37



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	4 564 955	-35 921	592 855
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				400 000	-400 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					592 855	-592 855
Reservering underhållsfond				1 550 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 097 572		
Förändring av undrehållsfond	0	0			-452 428	
Årets resultat						712 598
Vid årets slut	**631 877**	**0**	**0**	**5 417 383**	**-295 494**	**712 598**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	156 934
Årets resultat	712 598
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 097 572
Summa	**417 104**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	250 000
Att balansera i ny räkning i kr	**167 104**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 517 162	8 510 633
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 649	291 104
Summa rörelseintäkter		**8 585 810**	**8 801 736**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-6 090 469	-6 362 714
Personalkostnader	Not 6	-160 704	-177 730
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-971 707	-971 707
Summa rörelsekostnader		**-7 222 880**	**-7 512 150**
Rörelseresultat		**1 362 930**	**1 289 586**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	41 472
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 146	29 955
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-676 478	-768 158
Summa finansiella poster		**-650 332**	**-696 731**
Resultat efter finansiella poster		**712 598**	**592 855**
Årets resultat		**712 598**	**592 855**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 580 580	37 552 287
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**36 580 580**	**37 552 287**
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		**37 012 580**	**37 984 287**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	19 761	25 590
Övriga fordringar	Not 15	162 744	172 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	210 105	182 596
Summa kortfristiga fordringar		**392 611**	**380 395**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 490 372	9 528 268
Summa kassa och bank		**10 490 372**	**9 528 268**
Summa omsättningstillgångar		**10 882 983**	**9 908 662**
Summa tillgångar		**47 895 563**	**47 892 949**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		631 877	631 877
Fond för yttre underhåll		5 417 382	4 564 955
Summa bundet eget kapital		**6 049 259**	**5 196 832**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-295 494	-35 921
Årets resultat		712 598	592 855
Summa fritt eget kapital		**417 104**	**556 934**
Summa eget kapital		**6 466 364**	**5 753 765**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	35 170 157	40 028 657
Summa långfristiga skulder		**35 170 157**	**40 028 657**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 858 500	571 000
Leverantörsskulder	Not 19	89 539	161 000
Övriga skulder	Not 20	411 201	989 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	899 802	418 792
Summa kortfristiga skulder		**6 259 042**	**2 110 527**
Summa eget kapital och skulder		**47 895 563**	**47 892 949**

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 032 524	8 032 524
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-31 520	-31 520
Hyror, lokaler	98 336	98 204
Hyror, garage	244 080	244 080
Hyror, p-platser	189 540	188 375
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 106	-6 094
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-5 591	-5 833
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 101	-9 103
Summa nettoomsättning	**8 517 162**	**8 510 633**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	37 439	34 198
Övriga intäkter, gästis	10 400	6 600
Ersättningar från hyresgäster	2 117	8 471
Öresutj.	-6	-3
Erhållna statliga bidrag	0	39 000
Övriga rörelseintäkter	3 088	47 691
Försäkringsersättningar	15 611	155 146
Summa övriga rörelseintäkter	**68 649**	**291 104**

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-1 097 572	-1 340 118
Reparationer	-135 221	-363 719
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-280 988	-271 524
Försäkringspremier	-120 940	-119 440
Kabel- och digital-TV	-20 729	-26 212
Återbäring från Riksbyggen	0	22 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 850	-10 325
Obligatoriska besiktningar	-1 931	-2 100
Bevakningskostnader	0	-4 270
Energideklaration	0	-40 000
Snö- och halkbekämpning	-10 238	-27 627
Ersättningar till hyresgäster	0	-625
Övriga fastighetskostnader	-9 963	-6 875
Förbrukningsmaterial	-26 202	-46 997
Rep- och underhåll installationer	-3 295	-2 768
Vatten	-548 197	-496 663
Fastighetsel	-270 972	-261 312
Uppvärmning	-1 336 220	-1 339 909
Sophantering och återvinning	-225 670	-226 753
Summa driftkostnader	**-4 096 989**	**-4 565 136**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode	-1 715 930	-1 670 235
Övriga adm. kostnader	-11 435	-12 253
IT-kostnader	-81 577	-4 566
Arvode, yrkesrevisorer	-16 438	-16 063
Övriga förvaltningskostnader	-58 003	-22 103
Juridiska kostnader	-4 075	-8 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 008	-36 139
Kontorsmateriel	-9 178	-8 262
Telefon och porto	-3 030	-2 878
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-270	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 010	-11 830
Bankkostnader	-1 950	-1 950
Advokat och rättegångskostnader	-27 690	-2 500
Övriga externa kostnader, energikartläggning	-15 888	0
Summa övriga externa kostnader	**-1 993 480**	**-1 797 578**

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga löner	-2 688	-672
Styrelsearvoden	-118 000	-119 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 500	-15 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-630
Utbildning	-1 000	-7 800
Sociala kostnader	-25 516	-33 628
Summa personalkostnader	**-160 704**	**-177 730**

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-312 378	-312 378
Avskrivningar tillkommande utgifter	-659 329	-659 329
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-971 707**	**-971 707**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	41 472
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**41 472**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	26 003	29 058
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	143	898
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**26 146**	**29 955**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-676 478	-768 158
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-676 478**	**-768 158**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
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	-6 970 710	-6 658 332
Bredband	-16 057	-16 057
Standardförbättringar	-9 167 181	-8 507 915
	-16 153 948	**-15 182 304**
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	**-17 125 594**	**-16 154 011**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**36 580 580**	**37 552 287**
Varav		
Byggnader	31 470 755	32 442 462
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

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	306 610	306 610
	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**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	**0**
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

	2020-08-31	2019-08-31
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

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	19 495	26 310
Kundfordringar	266	-720
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**19 761**	**25 590**

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	21 886	31 350
Skattekonto	140 858	140 858
Summa övriga fordringar	**162 744**	**172 208**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	16 774	19 476
Förutbetalda försäkringspremier	22 429	22 429
Förutbetalt förvaltningsarvode	144 146	140 691
Förutbetald bredband/telefoni	26 756	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**210 105**	**182 596**

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	8 387 095	8 358 390
Transaktionskonto	2 101 277	1 167 878
Summa kassa och bank	**10 490 372**	**9 528 268**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	40 028 657	40 599 657
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 858 500	-571 000
Långfristig skuld vid årets slut	**35 170 157**	**40 028 657**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,59%	2021-01-21	4 387 500,00	0,00	50 000,00	4 337 500,00
SBAB	1,56%	2021-09-21	1 931 341,00	0,00	50 000,00	1 881 341,00
SBAB	1,99%	2022-03-18	3 650 000,00	0,00	0,00	3 650 000,00
SBAB	1,86%	2022-09-16	4 222 000,00	0,00	50 000,00	4 172 000,00
SBAB	2,01%	2022-12-09	3 112 476,00	0,00	40 000,00	3 072 476,00
SBAB	1,26%	2023-05-10	2 229 860,00	0,00	65 000,00	2 164 860,00
SBAB	1,36%	2024-08-09	3 483 500,00	0,00	74 000,00	3 409 500,00
SBAB	1,39%	2024-12-06	3 496 500,00	0,00	74 000,00	3 422 500,00
SBAB	1,41%	2024-12-06	4 387 500,00	0,00	50 000,00	4 337 500,00
SBAB	1,24%	2025-02-14	4 738 500,00	0,00	54 000,00	4 684 500,00
SBAB	1,73%	2025-08-15	4 960 480,00	0,00	64 000,00	4 896 480,00
Summa			**40 599 657,00**	**0,00**	**571 000,00**	**40 028 657,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 571 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig Skuld. Resterande kortfristig del på 4 287 500 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan att istället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 2 284 000 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 37 173 657 kr förfaller 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	89 539	161 000
Summa leverantörsskulder	**89 539**	**161 000**

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	407 732	414 843
Övriga skulder	3 469	3 949
Summa övriga skulder	**411 201**	**418 792**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	12 860	14 354
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	21 313
Upplupna elkostnader	18 401	19 646
Upplupna vattenavgifter	45 933	38 767
Upplupna värmekostnader	55 122	52 536
Upplupna kostnader för renhållning	0	36 025
Upplupna styrelsearvoden	85 897	98 398
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	681 589	678 695
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**899 802**	**959 735**

Ställda säkerheter	**2020-08-31**	**2019-08-31**
Fastighetsinteckningar	43 413 800	43 413 800

Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2020-12-01

Ort och datum

Catrin Quick

Carl Dahlin

Birgitta Gunnarsson

Victor Ramström

Hans Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 januari 2021

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Mikael Nilsson
Förtroendevald 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 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020 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 2019-09-01 - 2020-08-31 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 11 januari 2021

Ernst & Young AB

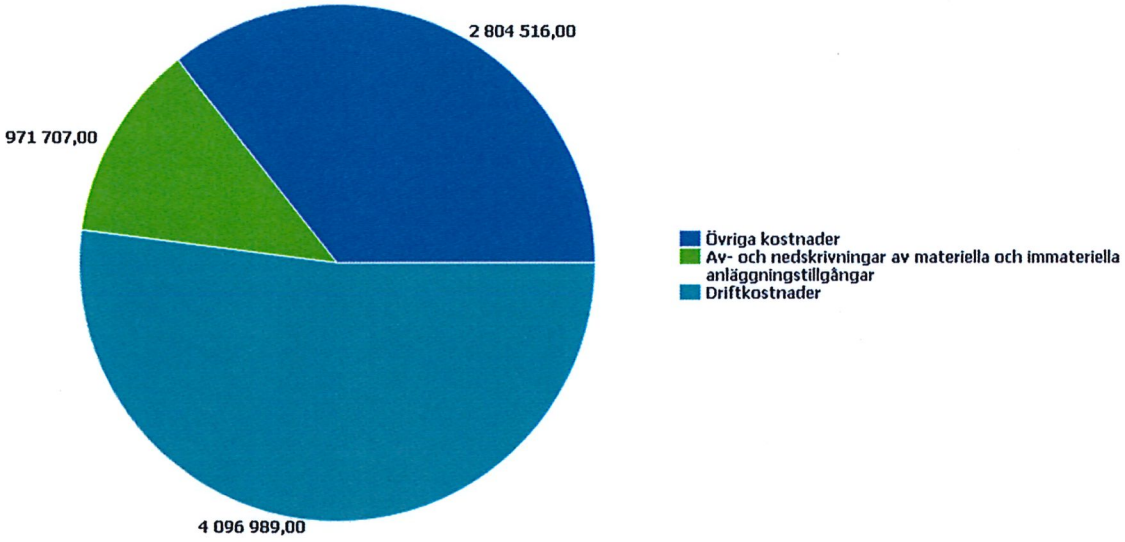
Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Mikael Nilsson
Förtroendevald revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

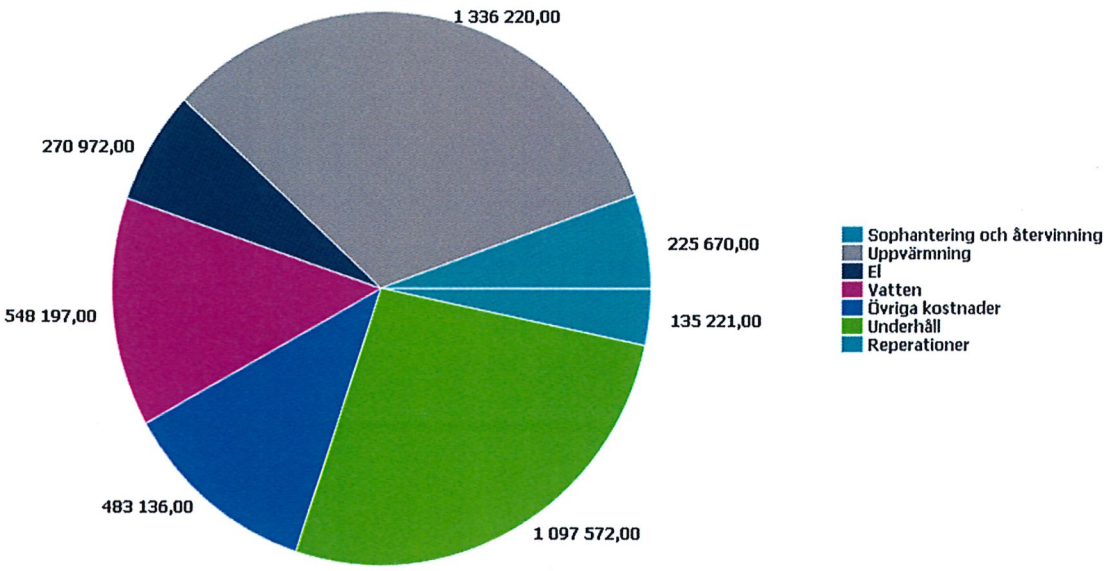
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 096 989	4 565 136
Övriga externa kostnader	1 993 480	1 797 578
Personalkostnader	160 704	177 730
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	971 707	971 707
Finansiella poster	650 332	696 731
Summa kostnader	**7 873 212**	**8 208 881**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Rabatt/återbäring från RB	0	-22 100
Systematiskt brandskyddsarbete	8 850	10 325
Obligatoriska besiktningskostnader	0	2 100
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	1 931	0
Energideklaration	0	40 000
Bevakningskostnader	0	4 270
Snö- och halkbekämpning	10 238	27 627
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	19 593	0
Rep gem utry utg för köpta tj Golv	17 160	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	45 524	16 278
Rep installationer utg för köpta tj	10 251	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 281	19 340
Rep install utg för köpta tj Värme	0	2 739
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2 411	20 825
Rep install utg för köpta tj El	8 014	11 061
Rep install utg för köpta tj Låssystem	6 223	11 443
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	15 550
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	3 636	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	1 775
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 426	0
Rep markytor utg för köpta tj	14 782	7 938
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	3 919	2 725
Rep garage utg för köpta tj	0	1 375
Vattenskador	0	252 670
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	67 122
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	37 500	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	193 929	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	1 003 452
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	23 669
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	649 500	112 541
UH Markytor utg för köpta tj	0	61 750
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	216 643	71 585
Fastighetsel	270 972	261 312
Uppvärmning	1 336 220	1 339 909
Vatten	548 197	496 663
Sophämtning	225 670	226 753
Fastighetsförsäkring	120 940	119 440
Ersättningar till hyresgäster	0	625
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	20 729	26 212
Övriga fastighetskostnader	9 963	6 875
Fastighetsskatt	280 988	271 524
Förbrukningsmaterial	26 202	46 997
Rep och UH av installationer	3 295	2 768
Summa driftkostnader	**4 096 989**	**4 565 136**


1 336 220,00
270 972,00
225 670,00
548 197,00
135 221,00
483 136,00
1 097 572,00
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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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