

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Trollet
Org nr: 732400-2802



K A L L E L S E

Medlemmarna i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollet kallas härmed till ordinarie föreningsstämma **måndagen den 24 februari 2020, kl 18.30.**

Lokal: Skogsråets Dagcentral, Drottning Blankas väg 9.

Dagordning enligt stadgarna och nedanstående uppställning.

Kaffe serveras efter stämman.

Styrelsen

D a g o r d n i n g

vid ordinarie stämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollet den 24 februari 2020.

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) 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) som angetts i kallelsen
 - 1) Kollektivanslutning av bredband
 - 1) SOS Alarm 2) Internet
- t) Stämmans avslutande

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Trollet får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 592 855 kr men hänsyn taget till avsättning underhållsfond 1 550 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 1 340 118 kr visar årets resultat ett överskott på 382 973 kr.

Det positiva resultatet beror främst på att uppvärmningskostnaden blev hela 210 000 kr lägre än budget. Snöröjningen för året blev också lägre än beräknat med drygt 32 000 kr. Räntekostnaderna för fastighetslånen blev 27 000 kr lägre mot budgeterat. Dock blev både elkostnaderna och vattenkostnaderna högre än budget med sammanlagt 43 000 kr. Föreningen har haft reparationskostnader för hela 363 719 kr varav en stor del har varit kostnader för vattenskador. Föreningen har erhållit i försäkringsersättning 155 146 kr.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 439% till 469%.

I resultatet ingår avskrivningar med 972 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 565 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
Lokaler	39
Garage	43
P-platser	157

Total tomtarea 35 234 m²

Bostäder bostadsrätt 11 641 m²

Total bostadsarea 11 641 m²

Årets taxeringsvärde 115 091 000 kr

Förra årets taxeringsvärde 92 606 000 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 uppgick beloppet till 22 100 kr i återbäring samt 41 472 kr i utdelning.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, vicevärd
Riksbyggen	Teknisk förvaltning ((underhållsplan, brandskydd)
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi (värme & ventilation)
Riksbyggen	Jour, trygghetsjour
WB-Låsservice AB	Nyckelhantering
Kalmar Energi	Fjärrvärme, el
Com Hem	Kabel-TV

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 364 och planerat underhåll för 1 340. 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 12 837 183 kr för det närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 283 718 kr per år (110,29 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
Balkonginglasning	1995/1996	
Takrenovering	2006/2007	
Fönsterbyte	2015/2016	
Lägenhetsdörrar/balkongdörrar/postboxar	2015/2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	67 121 kr
Vatten/avlopp	1 003 452 kr
Ventilation	23 669 kr
Huskropp utvändigt	112 541 kr
Markytor	133 335 kr

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Några större underhållsåtgärder har inte beslutats för kommande 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	2020
Carl Dahlin	Ledamot	2021
Birgitta Gunnarsson	Sekreterare	2021
Victor Ramström	Vice ordförande	2020
Hans Olsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Allan Gustavsson	Suppleant	2020
Vanja Karlsson	Suppleant	2021
Helén Johansson	Suppleant	2021
Mikael Bolmgren	Suppleant	2020
Anne Larsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Anita Garnsländt, föreningsvald revisor
Kenny Johansson, föreningsvald revisor
Franz Lindström, auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Michael Nilsson, revisorsuppleant

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 226 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 222 personer.

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

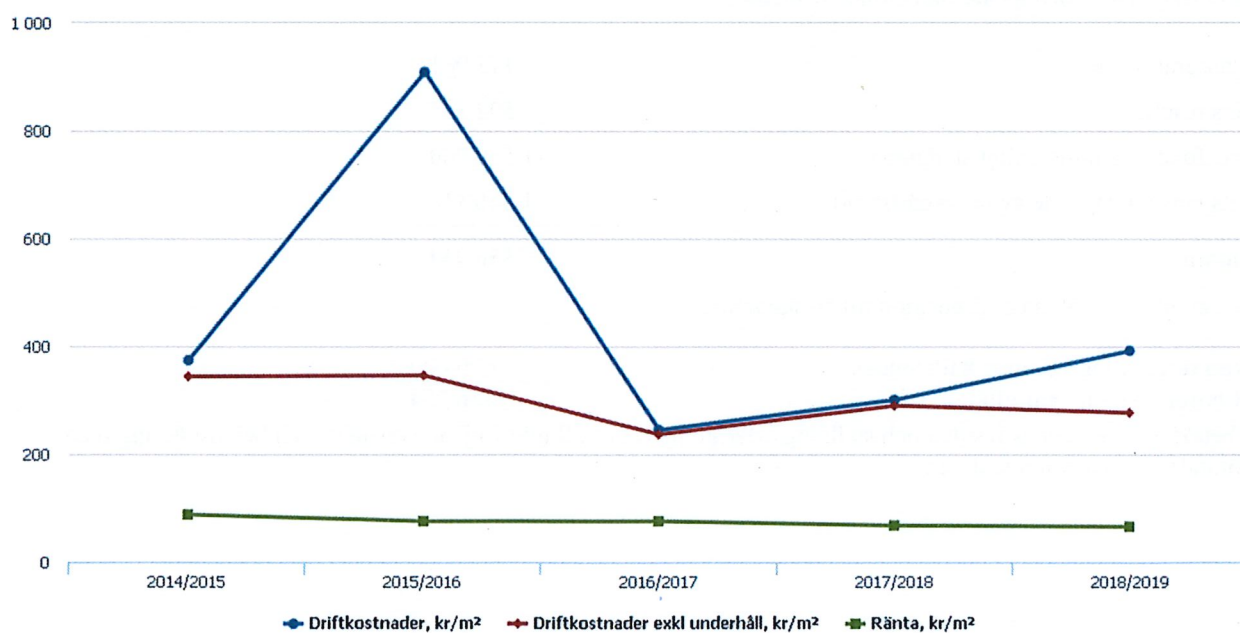
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	8 511	8 508	8 470	8 084	8 074
Resultat efter finansiella poster	593	1 600	2 002	-4 833	1 341
Årets resultat	593	1 600	2 002	-4 833	1 341
Resultat exklusive avskrivningar	1 565	2 572	2 973	-4 063	2 110
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	15	1 022	1 423	-5 613	620
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	133	133	133	133	128
Balansomslutning	47 893	48 890	47 662	47 783	40 490
Soliditet %	12	11	7	3	16
Likviditet %	469	439	390	195	469
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	690	690	687	653	653
Driftkostnader, kr/m ²	392	301	245	909	374
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	277	290	237	346	344
Ränta, kr/m ²	66	68	76	76	88
Underhållsfond, kr/m ²	392	357	191	48	461
Lån, kr/m ²	3 488	3 562	3 467	3 668	2 761
Genomsnittsränta	1,88	1,90	2,15	2,37	3,17



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	631 877	0	0	4 155 072	-1 226 250	1 600 211
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				200 000	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 400 211	-1 600 211
Reservering underhållsfond				1 550 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 340 118		
Förändring av underhållsfond	0	0			-209 882	
Årets resultat						592 855
Vid årets slut	631 877	0	0	4 564 954	-35 921	592 855

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	173 961
Årets resultat	592 855
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 340 118
Summa	556 934

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	400 000
Att balansera i ny räkning	156 934

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 510 633	8 507 818
Övriga rörelseintäkter	Not 3	291 104	234 205
Summa rörelseintäkter		8 801 736	8 742 023
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-6 362 714	-5 262 399
Personalkostnader	Not 6	-177 730	-177 416
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-971 707	-971 583
Summa rörelsekostnader		-7 512 150	-6 411 399
Rörelseresultat		1 289 586	2 330 624
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	41 472	41 472
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	29 955	28 839
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-768 158	-800 725
Summa finansiella poster		-696 731	-730 413
Resultat efter finansiella poster		592 855	1 600 211
Årets resultat		592 855	1 600 211

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	37 552 287	38 523 994
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 552 287	38 523 994
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		37 984 287	38 955 994
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	25 590	35 442
Övriga fordringar	Not 15	172 208	113 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	182 596	176 258
Summa kortfristiga fordringar		380 395	325 024
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	9 528 268	9 609 255
Summa kassa och bank		9 528 268	9 609 255
Summa omsättningstillgångar		9 908 662	9 934 279
Summa tillgångar		47 892 949	48 890 273

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	631 877	631 877
Fond för yttre underhåll	4 564 955	4 155 072
Summa bundet eget kapital	5 196 832	4 786 949
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-35 921	-1 226 250
Årets resultat	592 855	1 600 211
Summa fritt eget kapital	556 934	373 961
Summa eget kapital	5 753 765	5 160 910
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	40 028 657
Summa långfristiga skulder		40 028 657
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 19	161 000
Övriga skulder	Not 20	989 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	959 735
Summa kortfristiga skulder		2 110 527
Summa eget kapital och skulder	47 892 949	48 890 273

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.

Belopp i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 032 524	8 032 524
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-31 520	-31 520
Hyror, lokaler	98 204	98 549
Hyror, garage	244 080	248 065
Hyror, p-platser	188 375	194 583
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 094	-6 412
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-5 833	-10 525
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 103	-17 446
Summa nettoomsättning	8 510 633	8 507 818

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga ersättningar	34 198	47 112
Övriga intäkter, gästis	6 600	7 600
Ersättningar från hyresgäster	8 471	13 320
Öresutj	-3	-4
Erhållna statliga bidrag	39 000	0
Övriga rörelseintäkter	47 691	12 859
Försäkringsersättningar	155 146	153 318
Summa övriga rörelseintäkter	291 104	234 205

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-1 340 118	-122 675
Reparationer	-363 719	-388 350
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-271 524	-260 568
Försäkringspremier	-119 440	-104 080
Kabel- och digital-TV	-26 212	-25 706
Återbäring från Riksbyggen	22 100	21 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 325	-1 875
Obligatoriska besiktningar, OVK	0	-38 295
Lekplatsbesiktning	-2 100	0
Energideklaration	-40 000	0
Bevakningskostnader	-4 270	0
Snö- och halkbekämpning	-27 627	-83 782
Statuskontroll	0	-206 226
Ersättningar till hyresgäster	-625	0
Övriga fastighetskostnader	-6 875	-6 875
Förbrukningsmaterial	-46 997	-32 379
Rep- och underhåll installationer	-2 768	-1 957
Vatten	-496 663	-420 498
Fastighetsel	-261 312	-225 949
Uppvärmning	-1 339 909	-1 394 200
Sophantering och återvinning	-226 753	-210 695
Summa driftkostnader	-4 565 136	-3 502 986

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode	-1 670 235	-1 622 517
Övriga adm. kostnader	-12 253	-3 440
IT-kostnader	-4 566	-4 800
Arvode, yrkesrevisorer	-16 063	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	-22 103	-41 261
Juridiska kostnader	-8 800	-11 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 139	-43 098
Kontorsmateriel	-8 262	-785
Telefon och porto	-2 878	-2 458
Medlems- och föreningsavgifter	-11 830	-11 830
Bankkostnader	-1 950	-2 700
Advokat och rättegångskostnader	-2 500	0
Summa övriga externa kostnader	-1 797 578	-1 759 413

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga löner	-672	0
Styrelsearvoden	-119 500	-115 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 500	-11 500
Övriga kostnadsersättningar	-630	-6 312
Utbildning	-7 800	-4 200
Sociala kostnader	-33 628	-39 904
Summa personalkostnader	-177 730	-177 416

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-312 378	-312 317
Avskrivningar standardförbättringar	-659 329	-659 266
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-971 707	-971 583

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	41 472	41 472
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	41 472	41 472

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 058	25 649
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	898	3 191
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 955	28 839

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-768 158	-797 080
Övriga räntekostnader	0	-264
Övriga finansiella kostnader	0	-3 381
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-768 158	-800 725

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-08-31	2018-08-31
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	-6 658 332	-6 346 015
Bredband	-16 057	-16 057
Standardförbättringar	-8 507 915	-7 848 649
	- 15 182 304	- 14 210 721

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-312 378	-312 317
Årets avskrivning standardförbättringar	-659 329	-659 266
	- 971 707	- 971 583

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 16 154 011	- 15 182 304
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	37 552 287	38 523 994
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	32 442 462	33 414 169
Mark	5 109 825	5 109 825

Taxeringsvärde

Byggnader	82 270 000	67 432 000
Mark	32 821 000	25 174 000
Totalt taxeringsvärde	115 091 000	92 606 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	306 610	306 610
	306 610	306 610
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	306 610	306 610
Akkumulerade 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	- 306 610	- 306 610
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
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

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	25 590	33 524
Kundfordringar		1 918
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	25 590	35 442

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	31 350	39 480
Skattekonto	140 858	73 844
Summa övriga fordringar	172 208	113 324

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	19 476	17 653
Förutbetalda försäkringspremier	22 429	22 429
Förutbetalt förvaltningsarvode	140 691	136 176
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 596	176 258

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	8 358 390	7 231 155
Transaktionskonto	1 167 878	2 376 100
Summa kassa och bank	9 528 268	9 609 255

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	40 028 657	41 464 657
Långfristig skuld vid årets slut	40 028 657	41 464 657

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,57%	2018-12-05	875 000,00	0,00	875 000,00	0,00
SBAB	1,35%	2019-11-19	3 570 500,00	0,00	74 000,00	3 496 500,00
SBAB	3,35%	2020-01-13	4 437 500,00	0,00	50 000,00	4 387 500,00
SBAB	1,57%	2020-02-19	4 792 500,00	0,00	54 000,00	4 738 500,00
SBAB	1,73%	2020-09-18	5 024 480,00	0,00	64 000,00	4 960 480,00
SBAB	1,59%	2021-01-21	4 437 500,00	0,00	50 000,00	4 387 500,00
SBAB	1,56%	2021-09-21	1 981 341,00	0,00	50 000,00	1 931 341,00
SBAB	1,99%	2022-03-18	3 650 000,00	0,00	0,00	3 650 000,00
SBAB	1,86%	2022-09-16	4 272 000,00	0,00	50 000,00	4 222 000,00
SBAB	2,01%	2022-12-09	3 152 476,00	0,00	40 000,00	3 112 476,00
SBAB	1,26%	2023-05-10	2 294 860,00	0,00	65 000,00	2 229 860,00
SBAB	1,36%	2024-08-09	3 557 500,00	0,00	74 000,00	3 483 500,00
Summa			42 045 657,00	0,00	1 446 000,00	40 599 657,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 571 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 284 000 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 37 744 657 kr förfaller 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	161 000	289 315
Summa leverantörsskulder	161 000	289 315

Not 20 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	414 843	412 590
Övriga skulder	3 949	6 375
Övriga kortfristiga låneskulder	571 000	581 000
Summa övriga skulder	989 792	999 965

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	14 354	17 446
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 313	0
Upplupna elkostnader	19 646	30 780
Upplupna vattenavgifter	38 767	38 005
Upplupna värmekostnader	52 536	50 365
Upplupna kostnader för renhållning	36 025	35 413
Upplupna styrelsearvoden	98 398	109 238
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 151
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	678 695	693 028
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	959 735	975 426

Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	43 413 800	43 413 800

Ansvarsförbindelser

	2019-08-31	2018-08-31
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Kalmar 191205

Ort och datum

Catrin Quick

Catrin Quick

Carl Dahlin

Carl Dahlin

Birgitta Gunnarsson

Birgitta Gunnarsson

Victor Ramström

Victor Ramström

Hans Olsson

Hans Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 januari 2020

Franz Lindström

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Anita Ganslandt

Anita Ganslandt
Förtroendevald revisor

Kenny Johansson

Kenny Johansson
Förtroendevald revisor

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 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019 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. Revisornas 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 utfört 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 utfört 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 Riksbyggens Brf Trollet för år 2018-09-01 - 2019-08-31 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 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 19 januari 2020

Ernst & Young AB

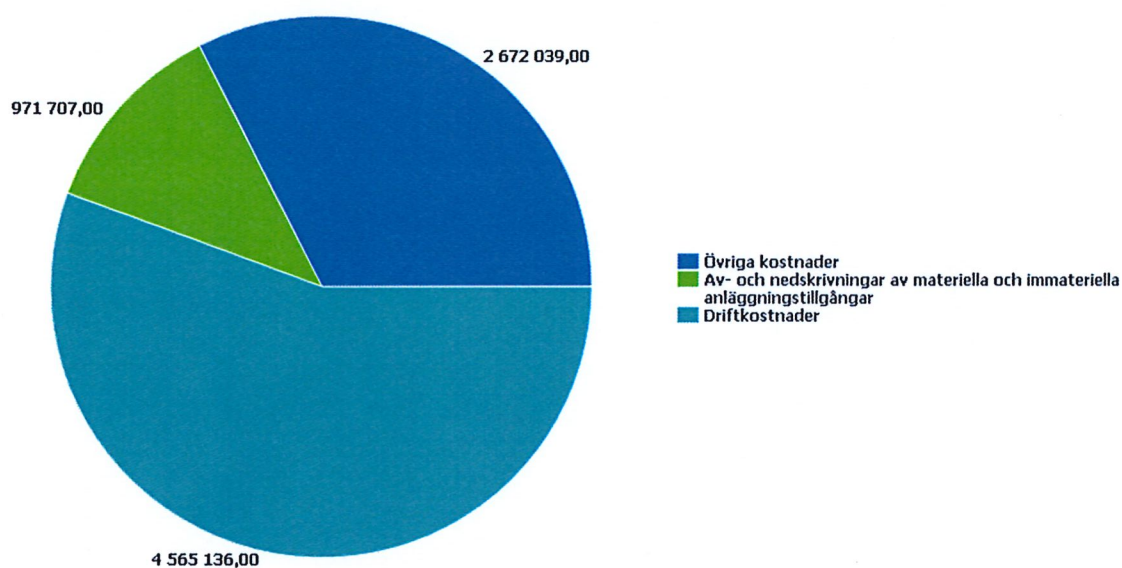
Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Kenny Johansson
Förtroendevald revisor

Anita Ganslandt
Förtroendevald revisor

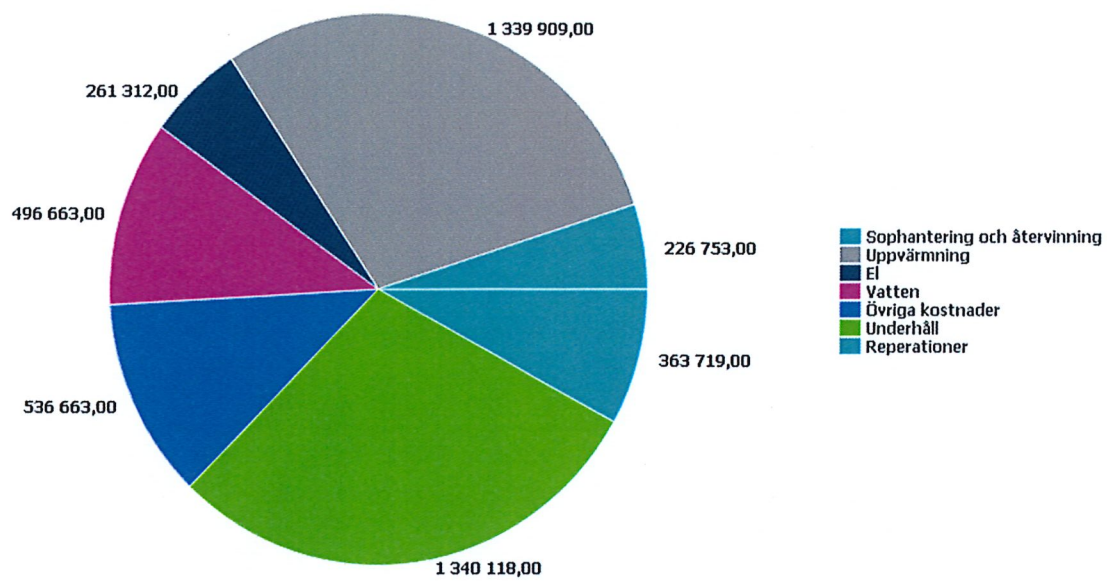
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader och övriga externa kostnader	6 362 714	5 262 399
Personalkostnader	177 730	177 416
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	971 707	971 583
Finansiella poster	696 731	730 413
Summa kostnader	8 208 881	7 141 812



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Rabatt/återbäring från RB	-22 100	-21 125
Systematiskt brandskyddsarbete	10 325	1 875
Lekplatsbesikning	2 100	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	38 295
Statuskontroll	0	206 226
Energideklaration	40 000	0
Bevakningskostnader	4 270	0
Snö- och halkbekämpning	27 627	83 782
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	16 278	13 424
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	19 340	20 848
Rep Installationer köpta tjänster Värme	2 739	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	20 825	5 761
Rep Installationer köpta tjänster El	11 061	15 409
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	11 443	12 928
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	4 296
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	15 550	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	900
Rep Huskropp köpta tjänster Balkonger	1 775	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	7 938	4 320
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	2 725	9 997
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	0	13 416
Rep Garage köpta tjänster	1 375	900
Vattenskador	252 670	286 151
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	67 122	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	42 970
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1 003 452	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	23 669	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	58 250
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	112 541	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	61 750	0
UH Markytor köpta tjänster Markinventarier	71 585	0
UH Garage köpta tjänster	0	21 455
Fastighetsel	261 312	225 949
Uppvärmning	1 339 909	1 394 200
Vatten	496 663	420 498
Sophämtning	226 753	210 695
Fastighetsförsäkring	119 440	104 080
Ersättningar till hyresgäster	625	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	26 212	25 706
Övriga fastighetskostnader	6 875	6 875
Fastighetsskatt	271 524	260 568
Förbrukningsmaterial	46 997	32 379
Reparation och underhåll av installationer	2 768	1 957
Summa driftkostnader	4 565 136	3 502 986



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. Bränsletillägg 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 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.

Arsredovisning

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

