

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Trollet

Org nr: 7324002802



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Trollet får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 1 700 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 0 kr visar ett överskott på 102 374 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat så som el, vatten och soppor men där i mot har man sänkt värmekostnaderna. Föreningen har inte gjort något underhåll under året men man har slutfört sina installationer som har med energiprojekt att göra. Föreningens räntekostnader har ökat under året men man har i år fått en del i ränteintäkter för placerade över likvida medel.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 69% till 114%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 320% till 413%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 103 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 906 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trollet 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 182 lägenheter. Dessutom uthyres lokaler, garage och p-platser. Byggnaderna är uppförda 1969 - 1971. Fastighetens adress är Sagovägen 1 - 41.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	30
2 rum och kök	103
3 rum och kök	48
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	39
Antal garage	43

Total tomtarea 35 234 m²

Total bostadsarea 11 641 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning ((underhållsplan, brandskydd)
Riksbyggen	Fastighetsskötsel/lokalvård
Riksbyggen	Fastighetsdrift (värme & vent, jour, trygghetsjour)
Tele2	Bredband och telefoni
WB-Låsservice AB	Nyckelhantering
Kalmar Energi	Fjärrvärme, el

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 197 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 33 337 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 3 333 000 kr (286 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 700 000 kr (146 kr/m²). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på drygt 71 000 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonginglasning	1995/1996
Takreovering	2006/2007
Lägenhetsdörrar/balkongdörrar/postboxar	2015/2016
Fönsterbyte	2015/2016
Vatten/avlopp	2018/2019
Målningsarbeten, socklar på samtliga hus samt sophus och garage	2019/2020
Målningsarbeten, källare	2020/2021

Planerat underhåll

År

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	2024
Birgitta Gunnarsson	Sekreterare	2025
Victor Ramström	Vice ordförande	2024
Mikael Bolmgren	Ledamot	2025
Hans Olsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Marie Birgersgård	Suppleant	2024
Helen Johansson	Suppleant	2025
Michael Nilsson	Suppleant	2024
Vanja Karlsson	Suppleant	2025
Cecilia Palacio	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Ernst & Young AB	2024
Alma Hodzic	Föreningsvald revisor	2024
Valberdning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Andersson	Valberdning	2024
Inger Eklund	Valberdning	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 224 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 224 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 4,5 %. Alla medlemmar betalar ett tillägg på 135 kr per månad för bredband/telefoni.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2023-09-01.

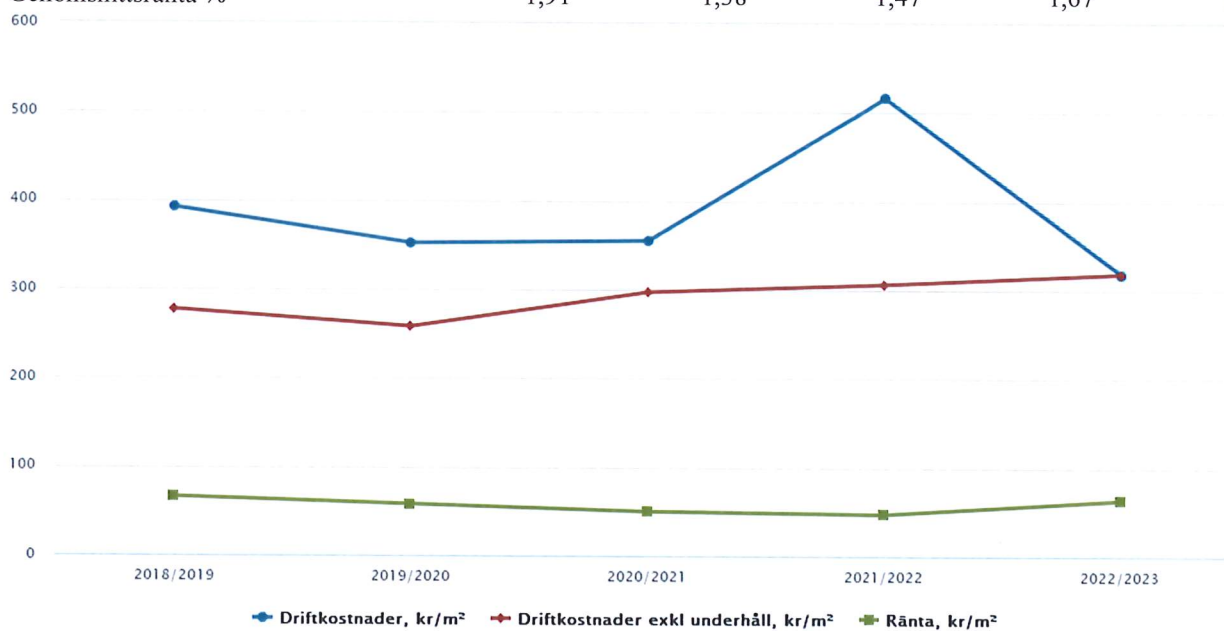
Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 732 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

Lagstadgad energideklaration utfördes 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	9 016	8 681	8 666	8 517	8 511
Resultat efter finansiella poster	1 802	-479	1 408	713	593
Årets resultat	1 802	-479	1 408	713	593
Resultat exklusive avskrivningar	2 906	493	2 380	1 684	1 565
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 206	-1 207	705	134	15
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	146	146	144	133	133
Balansomslutning	49 014	49 090	48 790	47 896	47 893
Soliditet %	19	15	16	14	12
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	413	320	628	552	469
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	115	69	170	168	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	733	703	703	690	690
Driftkostnader, kr/m ²	318	516	355	352	392
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	318	306	297	258	277
Ränta, kr/m ²	63	47	50	58	66
Underhållsfond, kr/m ²	711	543	573	465	392
Lån, kr/m ²	3 284	3 338	3 390	3 439	3 488
Genomsnittsränta %	1,91	1,38	1,47	1,67	1,88



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	631 877	0	0	6 321 917	920 830	-479 003
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				250 000	-250 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-479 003	479 003
Reservering underhållsfond				1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						1 802 374
Vid årets slut	631 877	0	0	8 271 917	-1 508 172	1 802 374

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	191 827
Årets resultat	1 802 375
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 700 000
Summa	294 202

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-100 000
Att balansera i ny räkning i kr	194 202

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 016 241	8 680 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	542 056	396 725
Summa rörelseintäkter		9 558 296	9 077 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-5 762 021	-7 937 476
Personalkostnader	Not 6	-298 325	-188 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 103 152	-971 707
Summa rörelsekostnader		-7 163 499	-9 097 836
Rörelseresultat		2 394 798	-20 601
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 640	41 472
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	134 277	44 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-735 340	-544 207
Summa finansiella poster		-592 423	-458 403
Resultat efter finansiella poster		1 802 375	-479 003
Årets resultat		1 802 375	-479 003

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	33 665 460	34 637 167
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 501 928	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	2 927 632
Summa materiella anläggningstillgångar		39 167 387	37 564 799
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	432 000	432 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		432 000	432 000
Summa anläggningstillgångar		39 599 387	37 996 799
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	4 485	-6 947
Övriga fordringar	Not 16	142 915	146 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	337 805	229 012
Summa kortfristiga fordringar		485 205	368 659
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 019 476	10 724 923
Summa kassa och bank		9 019 476	10 724 923
Summa omsättningstillgångar		9 504 681	11 093 582
Summa tillgångar		49 104 068	49 090 381

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		631 877	631 877
Fond för yttre underhåll		8 271 917	6 321 917
Summa bundet eget kapital		8 903 794	6 953 794
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 508 173	920 830
Årets resultat		1 802 374	-479 003
Summa fritt eget kapital		294 202	441 827
Summa eget kapital		9 197 996	7 395 621
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	31 581 181	25 511 321
Summa långfristiga skulder		31 581 181	25 511 321
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	6 651 976	13 347 836
Leverantörsskulder	Not 20	95 911	1 441 117
Skatteskulder	Not 21	7 004	0
Övriga skulder	Not 22	443 182	435 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 126 819	958 766
Summa kortfristiga skulder		8 324 892	16 183 439
Summa eget kapital och skulder		49 104 068	49 090 381

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
Undercentral	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 526 509	8 192 652
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-31 520	-31 520
Hyror, lokaler	98 204	98 204
Hyror, garage	244 080	244 080
Hyror, p-platser	188 940	189 575
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 797	-3 618
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 520	-3 790
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 655	-5 073
Summa nettoomsättning	9 016 241	8 680 510

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Digitala tjänster, bredband, telefoni	296 805	296 940
Pant & överlåtelseavgift	33 189	48 293
Överanattningslägenhet	6 950	12 250
Öresutjämning	-4	-7
Erhållna statliga bidrag, elstöd	121 569	0
Övriga rörelseintäkter	64 583	39 249
Försäkringsersättningar	18 964	0
Summa övriga rörelseintäkter	542 056	396 725

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	0	-2 445 884
Reparationer	-197 020	-213 238
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-309 878	-297 138
Försäkringspremier	-129 134	-142 908
Kabel- och digital-TV	-327 629	-321 499
Återbäring från Riksbyggen	16 900	20 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-514	-480
Obligatoriska besiktningar	0	-3 444
Bevakningskostnader	-5 078	0
Snö- och halkbekämpning	-31 953	-15 917
Statuskontroll	0	-3 469
Ersättningar till hyresgäster	-295	-991
Drift och förbrukning, övrigt	-17 806	-6 875
Förbrukningsinventarier	-23 016	-46 085
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 969
Vatten	-639 718	-557 711
Fastighetsel	-579 828	-375 714
Uppvärmning	-1 190 145	-1 354 690
Sophantering och återvinning	-255 627	-240 501
Förvaltningsarvode extra	-6 209	0
Summa driftskostnader	-3 696 950	-6 009 313

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode RB	-1 876 786	-1 759 498
Annonsering och reklam	-9 041	-7 562
IT-kostnader	-14 193	-13 119
Arvode, yrkesrevisorer	-19 188	-17 438
Övriga förvaltningskostnader	-20 457	-26 200
Kreditupplysningar	-8 259	-5 385
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 146	-48 846
Kontorsmateriel	-1 330	-906
Telefon och porto	-4 150	-1 513
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3 772
Medlems- och föreningsavgifter	-8 190	-10 010
Bankkostnader	-4 159	-2 500
Advokat och rättegångskostnader	-34 375	0
Övriga externa kostnader	-34 800	-31 413
Summa övriga externa kostnader	-2 065 071	-1 928 163

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-2 352	-10 584
*Styrelsearvoden	-94 400	-116 000
Sammanträdesarvoden	-103 200	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 300	-19 500
Övriga kostnadsersättningar	-5 250	-315
Pensionskostnader	-100	-452
Övriga personalkostnader	-8 700	-12 300
Sociala kostnader	-65 023	-29 502
Summa personalkostnader	-298 325	-188 653

*Arvode utbetalt 2022/2023 är 217 000 kr. Det är ett periodiseringsfel 2021/2022 så därför mer i personalkostnader.

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

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-312 378	-312 378
Avskrivningar tillkommande utgifter	-659 329	-659 329
Avskrivning Installationer	-131 445	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 103 152	-971 707

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 640	41 472
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 640	41 472

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	9 326	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	122 500	43 617
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	393	716
Övriga ränteintäkter	2 057	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	134 277	44 333

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-735 340	-544 207
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-735 340	-544 207

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
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
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	2 927 632
	0	2 927 632
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 706 298	56 633 930

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-7 907 844	-7 595 466
Bredband	-16 057	-16 057
Standardförbättringar	-11 145 230	-10 485 901
	-19 069 131	-18 097 424

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

	-20 040 838	-19 069 131
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	33 665 460	34 637 167
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	28 555 635	29 527 342
Mark	5 109 825	5 109 825

Taxeringsvärde

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

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2023-08-31	2022-08-31
--	-------------------	-------------------

Vid årets början

Maskiner och inventarier	306 610	306 610
	306 610	306 610

Årets anskaffningar

Installationer	5 633 373	
	5 633 373	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

	5 939 983	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
Installationer	-131 445	
	-131 445	0

Ackumulerade avskrivningar

Installationer	-131 445	
	-131 445	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-131 445	0
--	-----------------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	5 501 928	0
--	------------------	----------

Varav

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	5 501 928	

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-08-31	2022-08-31
Pågående arbete undercentral	0	2 927 632
Vid årets slut	0	2 927 632

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-08-31	2022-08-31
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 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 836	-6 947
Kundfordringar	1 649	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 485	-6 947

Not 16 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	0	5 736
Skattekonto	142 915	140 858
Summa övriga fordringar	142 915	146 594

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	97 696	32 039
Förutbetalda försäkringspremier	53 352	22 429
Förutbetalt förvaltningsarvode	165 910	147 752
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 847	26 792
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	337 805	229 012

Not 18 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	6 454 233	9 395 888
Transaktionskonto	2 563 243	1 327 035
Summa kassa och bank	9 019 476	10 724 923

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	38 233 157	38 859 157
Kortfristig skuld på långfristiga skulder kreditinstitut	-6 025 976	-12 721 836
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-626 000	-626 000
Långfristig skuld vid årets slut	31 581 181	25 511 321

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats ⁴	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,41%	2022-12-09	2 992 476,00	-2 982 476,00	0	0,00
SBAB	1,36%	2023-06-19	3 622 500,00	-3 595 000,00	0	0,00
SBAB	4,54%	2023-12-11	0,00	2 982 476,00	40 000,00	2 952 476,00
SBAB	1,36%	2024-08-09	3 261 500,00	0,00	74 000,00	3 187 500,00
SBAB	1,39%	2024-12-06	3 274 500,00	0,00	74 000,00	3 200 500,00
SBAB	1,41%	2024-12-06	4 237 500,00	0,00	50 000,00	4 187 500,00
SBAB	1,24%	2025-02-14	4 576 500,00	0,00	54 000,00	4 522 500,00
SBAB	1,08%	2025-08-15	4 768 480,00	0,00	64 000,00	4 704 480,00
SBAB	0,93%	2026-01-12	4 237 500,00	0,00	50 000,00	4 187 500,00
SBAB	1,31%	2026-09-25	1 781 341,00	0,00	50 000,00	1 731 341,00
SBAB	3,92%	2027-05-19	2 034 860,00	0,00	65 000,00	1 969 860,00
SBAB	3,98%	2027-09-10	4 072 000,00	0,00	50 000,00	4 022 000,00
SBAB	3,89%	2028-03-17	0,00	3 595 000,00	55 000,00	3 567 500,00
Summa			38 859 157,00	0,00	626 000,00	38 233 157,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 626 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 6 025 976 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan i stället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 31 581 181 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	95 911	1 441 117
Summa leverantörsskulder	95 911	1 441 117

Not 21 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	7 004	0
Summa skatteskulder	7 004	0

Not 22 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	434 816	421 664
Skuld sociala avgifter och skatter	560	5 818
Avräkning lön	0	-824
Clearing	7 806	9 062
Summa övriga skulder	443 182	435 720

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	14 353	10 304
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 550	0
Upplupna elkostnader	31 631	35 968
Upplupna vattenavgifter	55 482	46 362
Upplupna värmekostnader	50 429	58 316
Upplupna styrelsearvoden	161 125	75 860
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	802 249	731 956
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 126 819	958 766

Not Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	43 413 800	43 413 800

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2023-11-15

Ort och datum



Catrin Quick



Birgitta Gunnarsson





Victor Ramström



Mikael Bolmgren



Hans Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 december 2023



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Alma Hodzic
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Trollet för år 2022-09-01 – 2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Trollet för år 2022-09-01 – 2023-08-31 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.

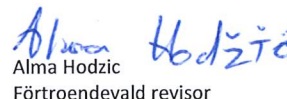
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 2 december 2023

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Alma Hodzic
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-08-31	2022-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 696 950	6 009 313
Övriga externa kostnader	2 065 071	1 928 163
Personalkostnader	298 325	188 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 103 152	971 707
Finansiella poster	592 423	458 403
Summa kostnader	7 755 922	9 556 238

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	6 209	0
Rabatt/återbäring från RB	-16 900	-20 200
Systematiskt brandskyddsarbete	514	480
Obligatoriska besiktningkostnader	0	3 444
Statuskontroll	0	3 469
Bevakningskostnader jour	5 078	0
Snö- och halkbekämpning	31 953	15 917
Rep bostäder utg för köpta tj	4 778	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	14 982	12 538
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	16 074	23 624
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	31 698	22 967
Rep install utg för köpta tj Värme	0	8 201
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	11 658
Rep install utg för köpta tj El	28 503	49 909
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	1 763
Rep install utg för köpta tj Låssystem	13 255	7 257
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	11 919	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	5 462	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 858	4 602
Rep markytor utg för köpta tj	0	8 238
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1 326	13 430
Vattenskador	67 165	49 052
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1 650 000
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	87 702
UH Markytor utg för köpta tj	0	708 182
Fastighetsel	579 828	375 714
Uppvärmning	1 190 145	1 354 690
Vatten	639 718	557 711
Sophämtning	255 627	240 501
Fastighetsförsäkring	129 134	142 908
Ersättningar till hyresgäster	295	991
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	327 629	321 499
Övriga fastighetskostnader	17 806	6 875
Fastighetsskatt	309 878	297 138
Förbrukningsinventarier	7 850	14 999
Förbrukningsmaterial	15 166	31 086
Rep och UH av installationer	0	2 969
Summa driftkostnader	3 696 950	6 009 313

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-08-31	2022-08-31
BOA	11 641 kr/kvm	11 641 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	28	28
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	50	32
Fastighetsförsäkring	11	12
Fastighetsskatt	27	26
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	1	1
Förbrukningsmaterial	1	3
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Golv	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1	0
Rep install utg för köpta tj El	2	4
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	1
Rep och UH av installationer	0	0
Snö- och halkbekämpning	3	1
Sophämtning	22	21
Statuskontroll	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH Garage utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	8
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	142
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	61
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Uppvärmning	102	116
Vatten	55	48
Vattenskador	6	4

Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	0
Övriga fastighetskostnader	2	1
Övriga försäkringskador	0	0
Övriga kostnader för rep och UH	0	0
Summa driftkostnader	317,58	516,22

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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

