

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Bonum BRF Trollbacken
Org nr: 769627-9608





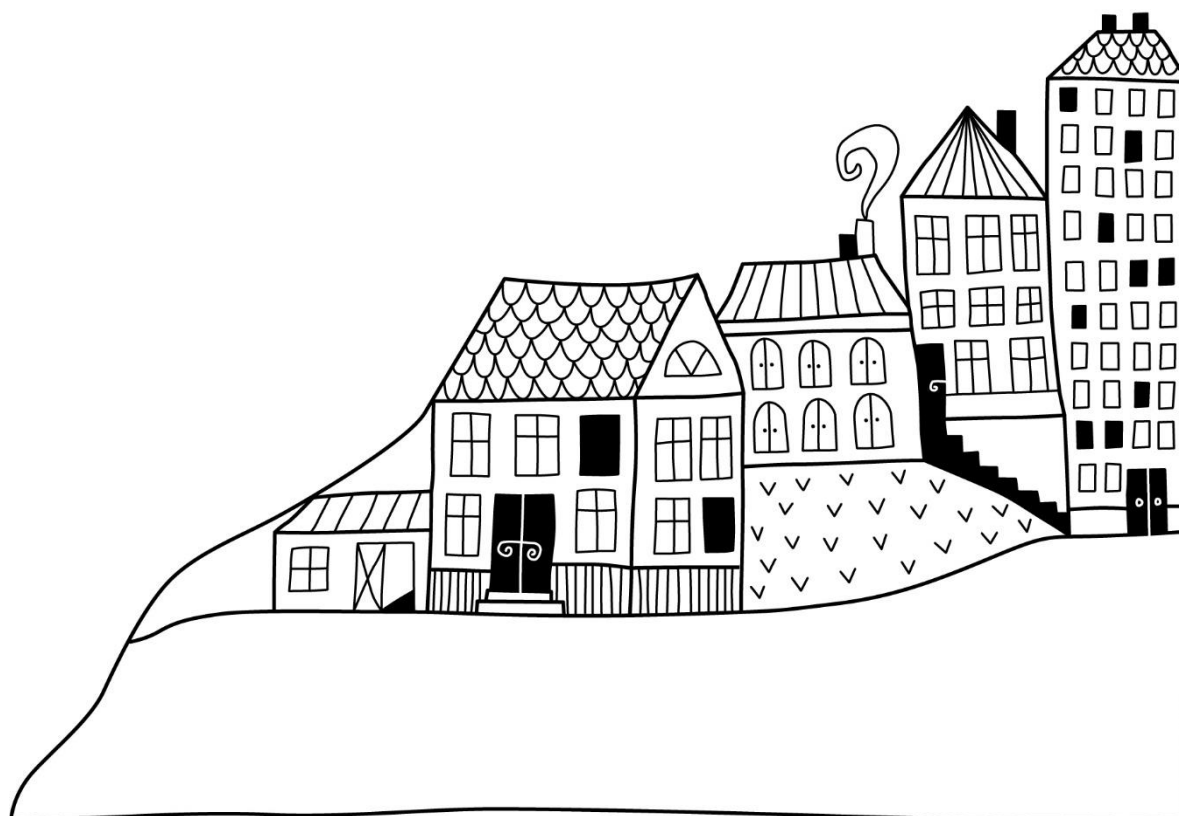
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum BRF Trollbacken
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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 har antagit Bonums normalstadgar för bostadsrättsförening med ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlemskap kan beviljas fysisk person som fyllt 55 år.

Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-01.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

Årets resultat är; -352 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 822 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 470 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sigtuna Ragvaldsbo 1:188 i Sigtuna Kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 38 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adress är Ragvaldsbo Gårdsväg 16A-B, 18A-B och 20A-B i Sigtuna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam, via Proinova (försäkringsmäklare)
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget *ingår* i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16
3 rum och kök	16
4 rum och kök	6
Totalt	38



Total tomtarea	6 280 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 687 m ²
Total bostadsarea	2 687 m²
Lokaler	70 m ²
Total lokalarea	70 m²
Årets taxeringsvärde	73 327 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 327 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. 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.

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 42 tkr och planerat underhåll för 20 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 722 131 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 72 213 kr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 213 000 kr, rekommenderad avsättning enligt underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stamspolning	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Filterbyten	19 909



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jarl Nordström	Ordförande	2023
Tommy Stavbom	Sekreterare	2023
Göran Wärnmark	Vice ordförande	2024
Alexandra Skytén	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kenth Lundgren	Suppleant	2024
Per Tapper	Suppleant	2023
Camilla Edman	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisor BoRevision i Sverige AB	Revisor	2023
Carl-Olov Berg	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
William Petersson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bertil Wennberg,	2023
Ann Morat	2023
Tore Svensson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Som framgår av föregående årsredovisning planerade föreningen att installera laddstolpar och att anlägga p-platser för uthyrning.

Två laddstolpar med vardera två uttag har installerats. En stolpe vid parkeringen vid hus 20 och en vid parkeringen vid hus 16. Föreningen fick 40 625 kr i bidrag från Naturvårdsverket för installationen.

Även p-platserna har anlagts som planerat. Dessa hyrs ut till grannföreningen Trollberget.

Vidare har föreningen låtit installera ett IT-program för värmeoptimering. Syftet med programmet är minska kostnaderna för uppvärmning. På köpet får man också en jämnare temperatur inomhus. Programmet har levererats av Riksbyggen.

För att underlätta styrelsemöten har styrelsen köpt och installerat en tv i gemensamhetslokalen. Den är givetvis även tillgänglig för de boende.

Till slut kan vi nämna att en pergola har satts upp utanför gemensamhetslokalen så att uteplatsen kan användas även soliga dagar.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2023-07-01.

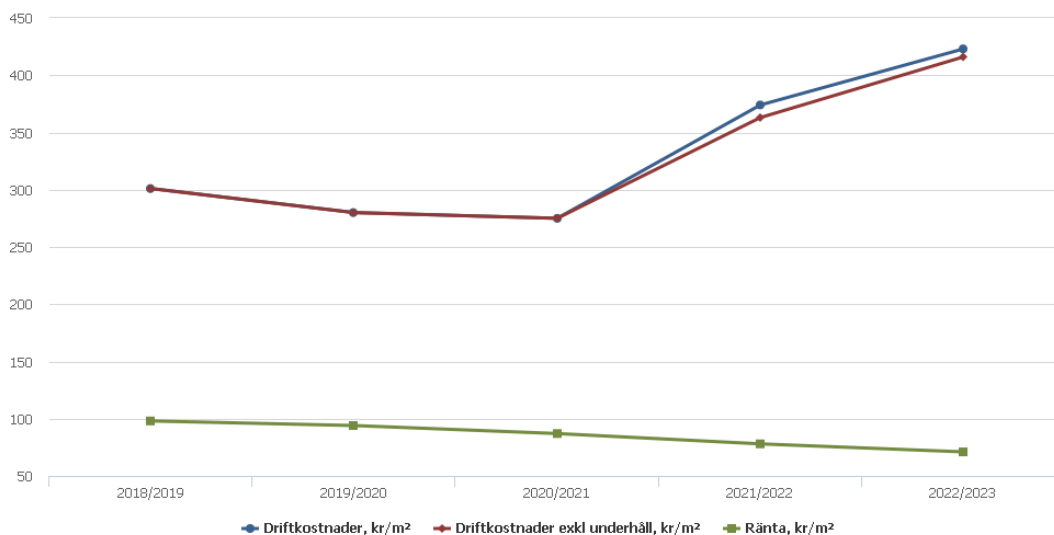
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 723 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 254	2 157	2 121	2 213	2 052
Resultat efter finansiella poster	-352	-369	-253	-73	-299
Årets resultat	-352	-369	-253	-73	-299
Soliditet %	78	78	77	76	76
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	723	702	695	719	719
Driftkostnader, kr/m ²	423*	374*	275	280	301
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	416**	363*	275	280	301
Ränta, kr/m ²	71*	78*	87	94	98
Lån, kr/m ²	8 547	8 702	9 087	9 171	9 201

*Total lokalarea har uppdaterats i samband med fastighetsdeklaration, vilket innebär att tidigare år inte är jämförbara med 2020/2021 och 2022/2023 inte är jämförbara med tidigare år. Ytan har korrigerats från 115 m² till 70 m². Detta påverkar markerade nyckeltal.



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	85 815 000	1 331 964	-2 686 235	-368 742
Disposition enl. årsstämmobeslut			-368 742	368 742
Reservering underhållsfond		213 000	-213 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-19 909	19 909	
Årets resultat				-351 981
Vid årets slut	85 815 000	1 525 055	-3 248 068	-351 981

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 054 977
Årets resultat	-351 981
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-213 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	19 909
Summa	-3 600 049

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 600 049**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 253 554	2 156 655
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126 087	32 971
Summa rörelseintäkter		2 379 641	2 189 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 167 327	-1 030 950
Övriga externa kostnader	Not 5	-495 472	-446 022
Personalkostnader	Not 6	-55 013	-57 669
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-821 648	-817 729
Summa rörelsekostnader		-2 539 460	-2 352 370
Rörelseresultat		-159 819	-162 744
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 140	5 472
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 720	3 497
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-197 022	-214 967
Summa finansiella poster		-192 162	-205 998
Resultat efter finansiella poster		-351 981	-368 742
Årets resultat		-351 981	-368 742



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	106 830 946	107 608 854
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	48 366	0
Summa materiella anläggningstillgångar		106 879 312	107 608 854
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 000	57 000
Summa anläggningstillgångar		106 936 312	107 665 854
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	450	0
Övriga fordringar	Not 15	747	3 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	131 090	82 259
Summa kortfristiga fordringar		132 287	85 627
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	565 064	652 238
Summa kassa och bank		565 064	652 238
Summa omsättningstillgångar		697 350	737 865
Summa tillgångar		107 633 663	108 403 720



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	85 815 000	85 815 000	
Fond för yttre underhåll	1 525 055	1 331 964	
Summa bundet eget kapital	87 340 055	87 146 964	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 248 068	-2 686 235	
Årets resultat	-351 981	-368 742	
Summa fritt eget kapital	-3 600 049	-3 054 977	
Summa eget kapital	83 740 006	84 091 987	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	15 314 740	23 565 120
Summa långfristiga skulder		15 314 740	23 565 120
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 250 380	426 280
Leverantörsskulder	Not 20	50 094	55 057
Övriga skulder	Not 21	16 889	23 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	261 553	241 926
Summa kortfristiga skulder		8 578 917	746 613
Summa eget kapital och skulder		107 633 663	108 403 720



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	120
Solceller	Linjär	30
Laddstolpar	Linjär	10
Parkeringsyta - arrende	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 942 746	1 885 842
Hyror, p-platser, <i>fg år - se även utfall på övriga rörelseintäkter</i>	144 877	134 875 ¹
Hyror, övriga	20 160	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	8	0
Vattenavgifter	68 710	59 972
Elavgifter	77 053	75 966
Summa nettoomsättning	2 253 554	2 156 655

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar, <i>panter och överlåtelser</i>	8 949	2 856
Övriga ersättningar, <i>övernattningslägenhet</i>	5 900	12 800
Övriga sidointäkter, <i>energiersättning</i>	29 869	6 251
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Erhållna statliga bidrag - <i>elstöd</i>	72 784	0
Övriga rörelseintäkter, <i>påminnelseavgifter</i>	300	580
Övriga rörelseintäkter, <i>vidarefakturerering bl.a. brandvarnare</i>	8 288	0
Övriga rörelseintäkter, <i>p-platser uthyrt till icke medlemmar</i>	0	10 485
Summa övriga rörelseintäkter	126 087	32 971

¹ 2021-2022 separerades hyror p-platser i not 2 och 3, 2022-2023 – är allt sammanslaget.

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-19 909	-31 036
Reparationer	-41 590	-27 922
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-7 930 ²	-9 270
Samfällighetsavgifter	-39 998	-51 559 ³
Försäkringspremier	-42 630	-40 147
Kabel- och digital-TV	-105 402	-104 063
Återbäring från Riksbyggen	3 200	4 700
Systematiskt brandskyddsarbete - <i>brandvarnare</i>	-4 240	0
Serviceavtal, <i>hiss Kone – nytt avtal från oktober 2021</i>	-70 430	-49 950
Obligatoriska besiktningar	-4 101	-39 633 ⁴
Snö- och halkbekämpning	-89 184	-60 777
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-38 534 ⁵	-20 243
Vatten	-62 915	-63 200
Fastighetsel	-370 102	-249 451
Uppvärmning	-199 525	-217 529
Sophantering och återvinning	-59 318	-54 895
Förvaltningsarvode drift, <i>fastighetsskötsel och extra lokalvård</i>	-14 719	-15 975
Summa driftskostnader	-1 167 327	-1 030 950

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-400 416	-387 777
Resekostnader	-26	0
IT-kostnader	-9 239 ⁶	0
Arvode, yrkesrevisor	-15 000 ⁷	-23 750
Övriga förvaltningskostnader	-45 162 ⁸	-21 830
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 531	-4 081
Representation	-9 321	-206
Kontorsmateriel	-817	-868
Medlems- och föreningsavgifter	-2 850	-5 700
Konsultarvoden	-1 750	0
Bankkostnader	-4 360	-1 810
Summa övriga externa kostnader	-495 472	-446 022

² Lägre pga. ny taxering

³ Inkluderar även reglering – tidigare år

⁴ OVK ca 36 tkr

⁵ Bl.a. Pergola, Tv inkl. väggfäste, verktygsskåp mm.

⁶ Nytt bredband från 221102

⁷ Ny revisor

⁸ Differensen beror bl.a. å uppstartskostnad AI, flerårsbudget, sekreterare på stämman mm.

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-45 260	0
Sammanträdesarvoden	-7 515	-42 585
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 392	-6 806
Övriga kostnadsersättningar, <i>reseersättning</i>	-533	-3 641
Sociala kostnader	4 687 ⁹	-4 636
Summa personalkostnader	-55 013	-57 669

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-817 729	-817 729
Avskrivning Markinventarier	-1 373	0
Avskrivning Installationer	-2 546	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-821 648	-817 729

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 140	5 472
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 140	5 472

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	3 662	3 497
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	0
Övriga ränteintäkter	39	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 720	3 497

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-197 022	-214 831
Övriga räntekostnader	0	-136
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-197 022	-214 967

⁹ För högt uppbokat fg år.

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	95 931 877	95 931 877
Tomtmark	16 500 000	16 500 000
	112 431 877	112 431 877
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Markinventarier	41 194	
	41 194	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	112 473 071	112 431 877
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 823 022	-4 005 293
	-4 823 022	-4 005 293
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-817 729	-817 729
Årets avskrivning markinventarier	-1 373	
	-819 102	-817 729
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 642 125	-4 823 022
Restvärde enligt plan vid årets slut	106 830 946	107 608 854
Varav		
Byggnader	90 291 125	91 108 854
Mark	16 500 000	16 500 000
Markinventarier	41 194	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	72 400 000	72 400 000
Lokaler	927 000	927 000
Totalt taxeringsvärde	73 327 000	73 327 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 793 000</i>	<i>59 793 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 534 000</i>	<i>13 534 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	50 912	0
	50 912	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 912	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-2 546	0
	-2 546	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 366	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Andra långfristiga fordringar, <i>Intresseföreningen</i>	57 000	57 000
Summa andra långfristiga fordringar	57 000	57 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Kundfordringar	450	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	450	0

Not 15 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	599	3 259
Skattekonto	148	109
Summa övriga fordringar	747	3 368

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	595
Förutbetalda försäkringspremier	22 540	20 091
Förutbetalda driftkostnader	37 130	33 300
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 276	8 795
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 145	19 478
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 090	82 259



Not 17 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	114 427	311 620
Transaktionskonto	450 637	340 618
Summa kassa och bank	565 064	652 238

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	23 565 120	23 991 400
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-256 280	-426 280
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 994 100	0
Långfristig skuld vid årets slut	15 314 740	23 565 120

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,00%		8 164 100,00	-8 036 600,00	127 500,00	0,00
SBAB	0,61%	2023-11-14	0,00	8 036 600,00	42 500,00	7 994 100,00
NORDEA	1,00%	2024-10-16	8 412 300,00	0,00	86 280,00	8 326 020,00
SBAB	0,87%	2024-12-11	7 415 000,00	0,00	170 000,00	7 245 000,00
Summa			23 991 400,00	0,00	426 280,00	23 565 120,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 256 280 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om 7 994 100 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 21 433 720 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	50 094	55 057
Summa leverantörsskulder	50 094	55 057



Not 20 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	599	3 259
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	7 930	9 270
Debiterad preliminärskatt	-8 529	-12 529
Summa skatteskulder	0	0

Not 21 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld för moms	-4 456	4 251
Skuld sociala avgifter och skatter	20 444	19 099
Clearing, boende-intäkt ännu ej bokförd	901	0
Summa övriga skulder	16 889	23 350

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	10 521
Upplupna räntekostnader	14 108	14 254
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 531	0
Upplupna elkostnader	12 126	12 223
Upplupna värmekostnader	12 054	9 540
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 344	16 816
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	209 165	178 572
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	261 553	241 926

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Företagsinteckning	25 885 000	25 885 000

Styrelsens underskrifter

Sigtuna, datum enligt elektronisk signatur

Jarl Nordström

Tommy Stavbom

Göran Wärnmark

Alexandra Skytén

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt bifogad bilaga

Niclas Wärenfäldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor

Carl Olov Berg
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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.

Bonum BRF Trollbacken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bonum BRF Trollbacken 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



Verifikat

Transaktion 09222115557501354182

Dokument

Årsredovisning 2022-2023_202329
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2023-09-25 14:22:56 CEST (+0200) av Erik Lif
(EL)
Färdigställt 2023-10-02 17:29:08 CEST (+0200)

Initierare

Erik Lif (EL)
Riksbyggen
erik.lif@riksbyggen.se

Signatories

Jarl Nordström (JN)
gothus@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JARL NORDSTRÖM"
Signerade 2023-09-25 16:14:17 CEST (+0200)

Göran Wärnmark (GW)
goran.warnmark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN WÄRNMARK"
Signerade 2023-09-25 17:34:40 CEST (+0200)

Tommy Stavbom (TS)
tstavbom@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY STAVBOM"
Signerade 2023-09-25 16:26:37 CEST (+0200)

Alexandra Skytén (AS)
Alexandra.Skyten@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexandra Eva Christina Skytén"
Signerade 2023-09-26 07:13:15 CEST (+0200)

Carl-Olov Berg (CB)
carlo.berg@telia.com

Niclas Wärenfeldt (NW)
niclas.warenfeldt@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557501354182



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl-Olov Berg"
Signerade 2023-09-26 13:26:09 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Niclas Wärenfeldt"
Signerade 2023-10-02 17:29:08 CEST (+0200)

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

