

---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Sjötrollet  
Org nr: 716404-5358





## Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjötrollet

**Datum** Tisdag den 16 april 2019

**Tid** 18.30

**Plats** Föreningslokalen

**Dagordning** § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- I) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
  - 1. Värmepumpsanläggning
- T) Stämmans avslutande

Välkomna!

Styrelsen





## Motion till Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjötrollets föreningsstämma 2019

Önskar tillstånd att montera den utvändiga delen av värmepumpsanläggning på norra fasaden.

Vi vill montera in en kyl/värmepump i lägenhetsens övervåning.

Mattias lider av sjukdom som påverkar bindväven i hela kroppen, han skulle må mycket bättre och ha mindre smärta i kroppen genom att kunna hålla en jämn och stabil temperatur inomhus. Denna utrustning skulle ge extra värme på vintern och behövlig kyla på sommaren.

Detta innebär att vi måste ges tillåtelse att montera den externa enheten för kyl/värmepumpen på den norra fasaden. Föreslagen placering är mellan toalettöfönster och sovrumsfönster på den vita ytan av den befintliga ytan så att den smälter in färgmässigt. Ingen kabeldragning längs fasad, genomföring av kablage görs direkt vid värmepumpen.

Enhetens mått är cirka, bredd 82cm, höjd 62cm och djup 30cm.

Se monteringsförslag på bilden nedan.



Mattias Dahl Sjötrollets väg 52, lägenhets nr:50



## Styrelsens svar till motion om värmepumpsanläggning, Sjötrollets väg 52

### Sammanfattning:

Styrelsen avslår ansökan och hänskjuter frågan i enlighet med förslagsställaren till stämman för beslut.

### **Styrelsens motivation till avslaget:**

Att ge tillstånd till montering av värmepump på en yttervägg strider mot:

- Likhetsprincipen: Godkänner vi ansökan avhänder vi oss möjligheten att styra föreningens framtid i önskad riktning (ingen möjlighet att säga nej till flera och ev. större anläggningar.)
- Stadgar och interna regler: Styrelsen anser att befintlig utrustning för värme- och övrig temperaturreglering uppfyller kraven som man rimligen kan ställa. Stadgorna medger att föreningen kan avslå ansökan utan att behöva motivera avslaget.
- Miljö: Risk för vibrationsskador och störande ljud i omgivningen.
- Allmänt: Påverkar fasadens utseende negativt.

Styrelsen

Mars 2019



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Noter.....	14

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sjötrollet får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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 med 680 896 kr innan avsättning till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfonden medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 77 554 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat om man jämfört med föregående år, beror främst på ökade kostnader för vatten el och fjärrvärme. Men också en ökad kostnad för fastighetsskatten. Under verksamhetsåret har man också haft en vattenskada i föreningen.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 291% till 307%.

I resultatet ingår avskrivningar med 809 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 490 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kalkstenen 23 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 26 parhus med 52 lägenheter. Det finns också ett gruppboende med 4 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992-1994. Fastigheternas adress är Sjötrollets väg 1-54 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Folksam Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k	3 r.o.k.	4 r.o.k..	Gruppboende	Summa
4	24	24	4	56

Total tomtarea 37 198 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 5 076 m<sup>2</sup>

Total lokal 103 m<sup>2</sup>



Årets taxeringsvärde	54 396 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 856 000 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 här året uppgick beloppet till 3 875 kr i återbäring samt 291 600 kr i utdelning.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El	Kalmarsund vind
El	Kalmar Energi
Fiberkabel	Telia

#### 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 107 tkr och planerat underhåll för 397 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2018 och visar ett underhållsbehov på 5 285 tkr för de närmast 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 529 tkr (104 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 197 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Installation av fiberkabel	2010
Målning	2016

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Tvättstugeutrustning	202 tkr
Målning	132 tkr
Markytor	63 tkr

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte låssystem	2019	Ej beslutat
Byte värmväxlare	2020	Ej beslutat
Asfalt	2022	Ej beslutat
Takreovering	2029	Ej beslutat
Stambyte	2032	Ej beslutat

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Dieter Gellrich	Ordförande	2020
Jan-Eric Gustafsson	Sekreterare, vice ord	2020
Göte Bäckstedt	Ledamot	2019
Filippa Eriksson	Ledamot	2019
Cecilia Palacio	Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ulla Bäckstedt	Suppleant	2019
Anastasia Haidar	Suppleant	2019
Eric Bringholtz	Suppleant	2020
Anna Lohmann	Suppleant	2020
Hans Olsson	Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	
Kerstin Linsved	Föreningsvald revisor
Laila Holvöe	Föreningsvald revisor
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

### Valberedning

Cristina Gustafsson  
Åke Cansund

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %.

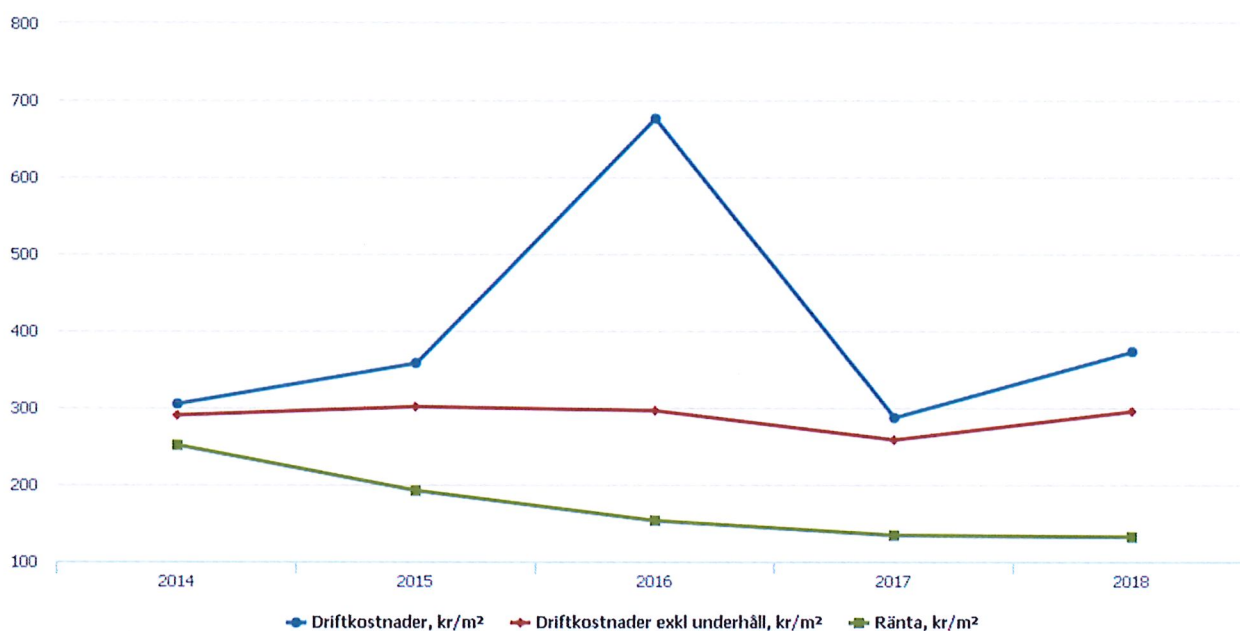
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 794 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 254	4 254	4 254	4 254	4 254
Resultat efter finansiella poster	681	1 119	-842	630	571
Årets resultat	681	1 119	-842	630	571
Resultat exklusive avskrivningar	1 490	1 929	-33	1 439	1 380
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	490	994	-833	849	1 014
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	197	181	154	114	71
Balansomslutning	52 238	52 896	52 509	54 156	54 415
Soliditet %	21	19	17	18	17
Likviditet %	307	291	222	277	221
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	810	810	810	810	810
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	373	287	676	358	305
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	295	258	296	301	290
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	132	134	153	192	251
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 578	1394	1 150	1 319	1 207
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 843	7 939	8 094	8 248	8 403
Genomsnittsräntat %	1,63	1,67	1,96	1,96	2,81



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt		
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 405 996			7 073 612	-387 484	1 119 341
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				331 857	-331 857	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 119 341	-1 119 341
Reservering underhållsfond				1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-396 658	396 658	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						680 896
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 405 996</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 008 811</b>	<b>-203 342</b>	<b>680 896</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	400 000
Årets resultat	680 896
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	396 658
<b>Summa</b>	<b>477 554</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	77 554
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>400 000</b>

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 253 644	4 254 146
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 341	14 839
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 382 985</b>	<b>4 268 985</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 430 050	-1 839 513
Personalkostnader	Not 6	-94 224	-96 928
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-809 439	-809 431
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 333 713</b>	<b>-2 745 873</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 049 272</b>	<b>1 523 112</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	291 600	279 450
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 779	8 215
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-671 756	-691 437
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-368 376</b>	<b>-403 772</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>680 896</b>	<b>1 119 341</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>680 896</b>	<b>1 119 341</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	44 429 991	45 239 430
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 429 991</b>	<b>45 239 430</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	3 037 500	3 037 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	90 650	90 650
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 128 150</b>	<b>3 128 150</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 558 141</b>	<b>48 367 580</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 15	-37 148	49 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	144 941	120 865
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>107 793</b>	<b>170 725</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 571 726	4 357 404
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 571 726</b>	<b>4 357 404</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 679 518</b>	<b>4 528 129</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>52 237 659</b>	<b>52 895 709</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 405 996	2 405 996
Fond för yttre underhåll		8 008 811	7 073 612
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 414 807</b>	<b>9 479 608</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-203 342	-387 484
Årets resultat		680 896	1 119 341
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>477 554</b>	<b>731 857</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 892 361</b>	<b>10 211 465</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	39 818 548	41 118 548
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 818 548</b>	<b>41 118 548</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	Not 19	111 701	175 575
Övriga skulder	Not 20	871 557	873 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	543 492	517 111
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 526 750</b>	<b>1 565 696</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>52 237 659</b>	<b>52 895 709</b>

# 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	80
Standardförbättringar	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 112 832	4 112 739
Årsavgifter, lokaler	136 608	136 607
Hyror, p-platser	4 800	4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-596	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 253 644</b>	<b>4 254 146</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Bredbandsuppkoppling	92 380	0
Tvättstugeavgift	2 180	1 890
Pant och överlåtelseavgift	13 145	448
Övernattningsrum	9 200	11 400
Påminnelseavgift	180	0
Öresutjämning	2	94
Övriga rörelseintäkter	12 254	1 007
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>129 341</b>	<b>14 839</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-396 657	-147 516
Reparationer	-107 029	-61 210
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-397 128	-310 490
Försäkringspremier	-36 415	-34 680
Kabel- och digital-TV	0	-56 325
Återbäring från Riksbyggen	3 875	4 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 883
Bevakningskostnader	-5 011	0
Snö- och halkbekämpning	-50 597	-11 253
Förbrukningsinventarier	-7 033	-5 901
Vatten	-212 002	-200 063
Fastighetsel	-31 013	-24 428
Uppvärmning	-528 082	-519 639
Sophantering och återvinning	-114 825	-115 898
Förvaltningsarvode Extra	-12 271	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 894 187</b>	<b>-1 485 486</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-322 494	-308 003
Bredbandsuppkoppling	-139 045	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 625	-14 250
Övriga förvaltningskostnader	-38 962	-25 691
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 222	-1 568
Medlems- och föreningsavgifter	-3 640	-3 640
Bankkostnader	-1 650	-875
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-535 863</b>	<b>-354 027</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Styrelsearvoden	-36 000	-34 000
Sammanträdesarvoden	-21 350	-26 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 200	-16 200
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 000
Övriga personalkostnader	-3 900	-3 120
Sociala kostnader	-13 774	-14 358
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-94 224</b>	<b>-96 928</b>

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

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-802 099	-802 099
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 340	-7 332
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-809 439</b>	<b>-809 431</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	291 600	279 450
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>291 600</b>	<b>279 450</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 778	8 207
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	0
Övriga ränteintäkter	0	8
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>11 779</b>	<b>8 215</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-671 756	-691 437
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-671 756</b>	<b>-691 437</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	64 167 920	64 167 920
Mark	2 266 560	2 266 560
Anslutningsavgifter	220 200	220 200
	<b>66 654 680</b>	<b>66 654 680</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>66 654 680</b>	<b>66 654 680</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-21 255 304	-20 453 205
Anslutningsavgifter	-159 954	-152 614
	<b>- 21 415 258</b>	<b>- 20 605 819</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-802 099	-802 099
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 340	-7 332
	<b>- 809 439</b>	<b>- 809 431</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 22 224 697</b>	<b>- 21 415 250</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>44 429 991</b>	<b>45 239 430</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	42 110 517	42 912 616
Mark	2 266 560	2 266 560
Anslutningsavgifter	52 914	60 254

**Taxeringsvärden**

Bostäder	2 391 000	2 391 000
Lokaler	697 000	697 000
Småhus	51 308 000	39 768 000

**Totalt taxeringsvärde**

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>54 396 000</b>	<b>42 856 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>38 141 000</i>	<i>29 721 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 255 000</i>	<i>13 135 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	99 936	99 936
	<b>99 936</b>	<b>99 936</b>
<b>Utrangering</b>	<b>-18 709</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>81 227</b>	<b>99 936</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Inventarier och verktyg	-99 936	-99 936
<b>Återföring avskrivning</b>	<b>18 709</b>	<b>- 0</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****- 81 227 - 99 936****Restvärde enligt plan vid årets slut****0 0****Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Aktier och andelar i intresseföretag	3 037 500	3 037 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag</b>	<b>3 037 500</b>	<b>3 037 500</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Andelar Kalmarsund Vind	90 650	90 650
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>90 650</b>	<b>90 650</b>



**Not 15 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	-86 026	612
Skattekonto	48 878	48 878
Andra kortfristiga fordringar	0	370
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>-37 148</b>	<b>49 860</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 788	36 415
Förutbetalt förvaltningsarvode	73 373	78 913
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 243	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 537	5 537
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>144 941</b>	<b>120 865</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	2 103	6 418
Bankmedel	3 422 495	3 010 717
Transaktionskonto	1 147 128	1 340 269
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 571 726</b>	<b>4 357 404</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	39 818 548	41 118 548
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>39 818 548</b>	<b>41 118 548</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,06%	2019-06-27	7 279 170,00	0,00	250 000,00	7 029 170,00
SBAB	0,85%	2019-11-30	6 916 422,00	0,00	575 000,00	6 341 422,00
SBAB	1,96%	2019-12-13	8 102 505,00	0,00	100 000,00	8 002 505,00
SBAB	1,71%	2020-01-17	8 756 503,00	0,00	100 000,00	8 656 503,00
SBAB	1,99%	2020-06-12	7 029 451,00	0,00	250 000,00	6 779 451,00
SBAB	1,71%	2022-03-18	3 834 497,00	0,00	25 000,00	3 809 497,00
<b>Summa</b>			<b>41 918 548,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 300 000,00</b>	<b>40 618 548,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 200 000 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 37 918 548 förfaller efter 5 år.

**Not 19 Leverantörskulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Leverantörskulder	111 701	175 575
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>111 701</b>	<b>175 575</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	37 590	37 590
Skuld sociala avgifter och skatter	33 967	35 419
Övriga kortfristiga låneskulder	800 000	800 000
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>871 557</b>	<b>873 010</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	59 349	68 946
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	132 245	0
Upplupna elkostnader	20 459	2 857
Upplupna vattenavgifter	0	19 933
Upplupna värmekostnader	55 180	52 472
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	276 259	372 903
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>543 492</b>	<b>517 111</b>

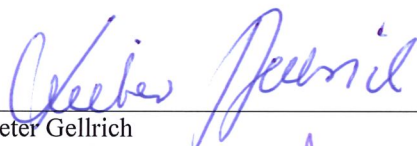
**Not Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	59 676 000	59 676 000

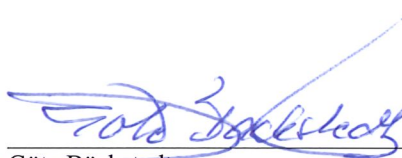
**Styrelsens underskrifter**

Kalmar 2019-03-13

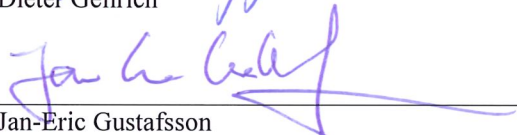
Ort och datum



Dieter Gellrich



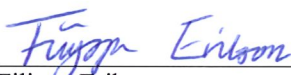
Göte Bäckstedt



Jan-Eric Gustafsson



Cecilia Palacio

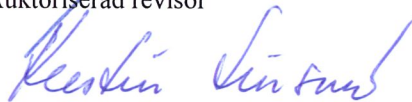


Filippa Eriksson

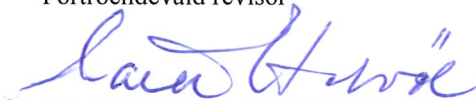
Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2019



Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



Kerstin Linsved  
Förtroendevald revisor



Laila Holvöe  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Sjötrollet, org.nr 716404-5358

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjötrollet för 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

#### Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 mina 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 föreningens 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 föreningens 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 en förening 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Sjötrollet för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 tryggnadssätt.

### 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionsd 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.

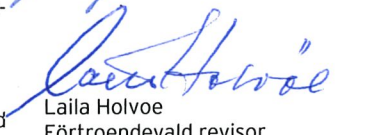
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder 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 16 mars 2019

Ernst & Young AB

  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

Kerstin Linsved  
Förtroendevald revisor

  
Laila Holvoe  
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 överlätas 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 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 skuldtynad 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.

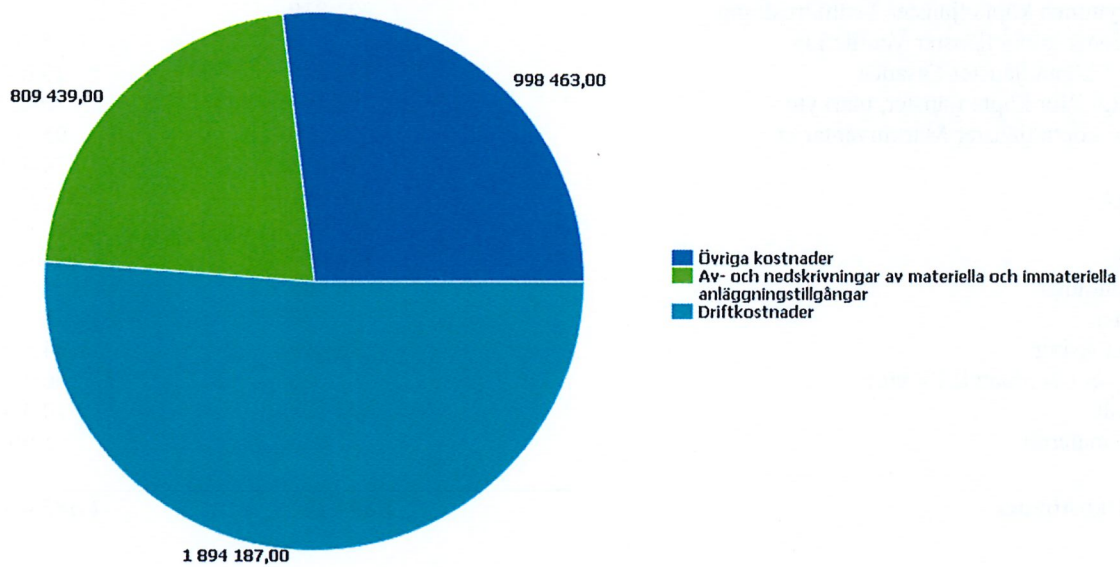
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

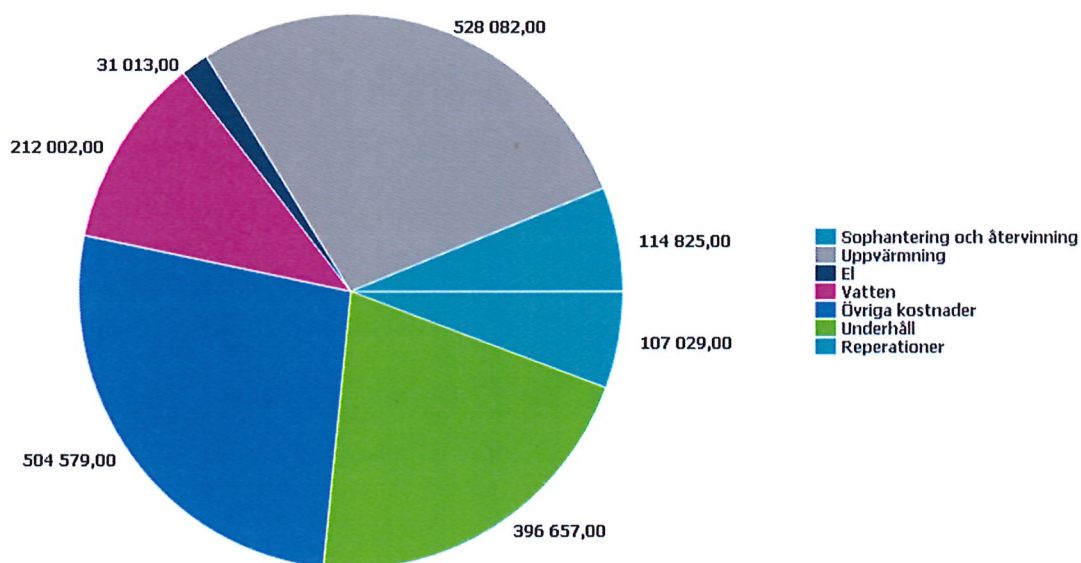
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 894 187	1 485 486
Övriga externa kostnader	535 863	354 027
Personalkostnader	94 224	96 928
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	809 439	809 431
Finansiella poster	368 376	403 772
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 702 089</b>	<b>3 149 644</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	12 271	0
Rabatt/återbäring från RB	-3 875	-4 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2 883
Bevakningskostnader	5 011	0
Snö- och halkbekämpning	50 597	11 253
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	26 151
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	644	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	19 622
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1 266	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	8 561	5 381
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	22 036	0
Rep Installationer köpta tjänster El	3 034	9 104
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	9 378	952
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	3 844	0
Rep Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	8 978	0
Vattenskador	49 288	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	201 819	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	15 461
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	132 245	30 088
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	62 593	6 225
UH Markytor köpta tjänster Markinventarier	0	95 742
Fastighetsel	31 013	24 428
Uppvärmning	528 082	519 639
Vatten	212 002	200 063
Sophämtning	108 082	108 629
Extra sophämtning	6 743	0
Hyra container	0	7 269
Fastighetsförsäkring	36 415	34 680
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	56 325
Fastighetsskatt	397 128	310 490
Förbrukningsmaterial	7 033	5 901
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 894 187</b>	<b>1 485 486</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2018-12-31	2017-12-31
BOA	5 076 kr/kvm	5 076 kr/kvm
Belopp i kr	2018	2017
Bevakningskostnader	1	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	11
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	1	0
Fastighetsel	6	5
Fastighetsförsäkring	7	7
Fastighetsskatt	78	61
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	1
Hyra container	0	1
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	0
Rep Installationer köpta tjänster El	1	2
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	2	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	4	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	2	1
Rep Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	2	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	5
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	4
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	1	0
Snö- och halkbekämpning	10	2
Sophämtning	21	21
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
UH Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	40	0
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	26	6
UH Huskropp köpta tjänster Tak	0	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	3
UH Lokaler köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	0
UH Markytor köpta tjänster Markinventarier	0	19
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	12	1
Uppvärmning	104	102
Vatten	42	39
Vattenskador	10	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	2	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>373,17</b>	<b>292,65</b>

---

# RBF Sjötrollet

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Sjötrollet 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](http://www.riksbyggen.se)

