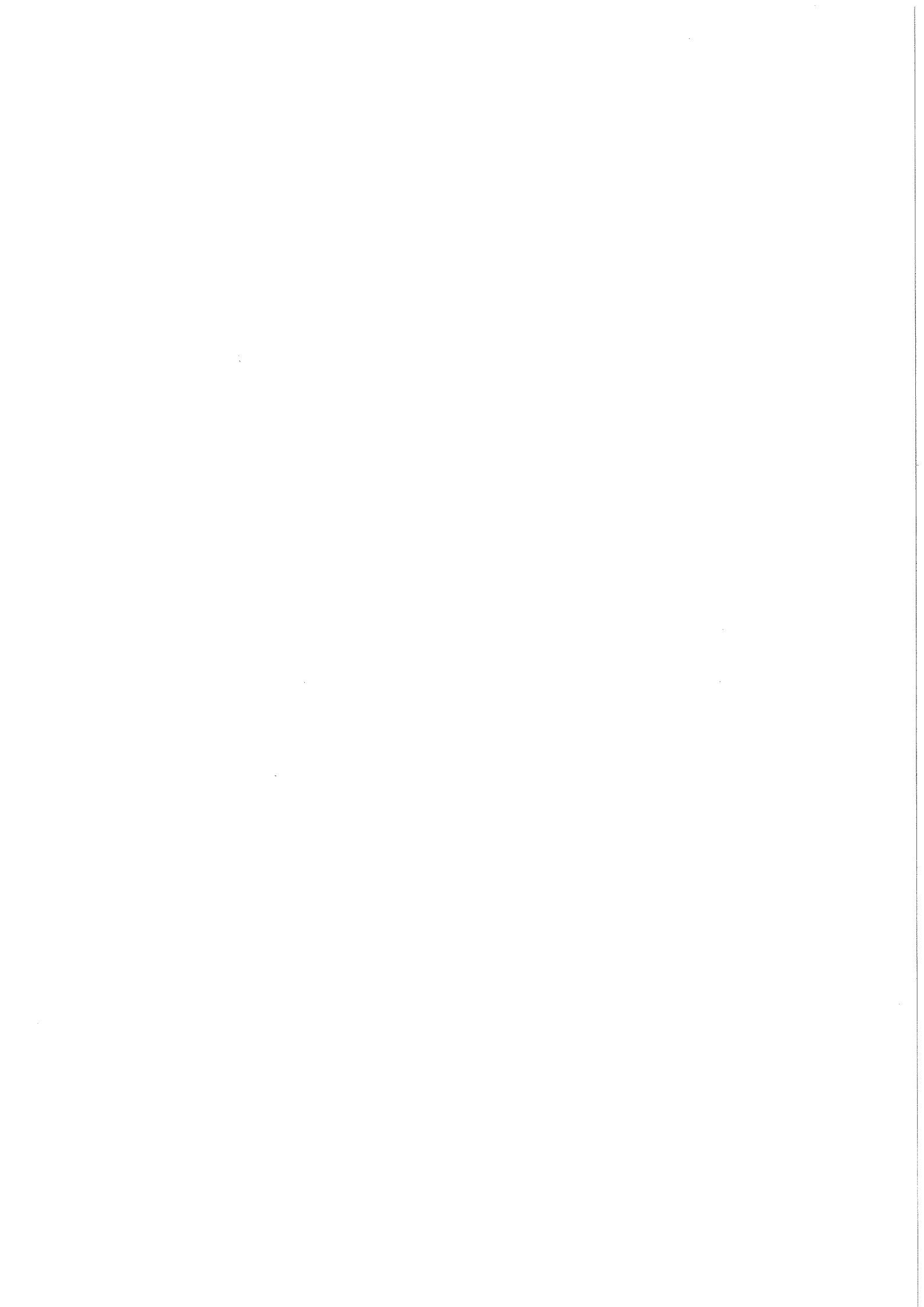

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Sjötrollet
Org nr: 716404-5358





Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjötrollet

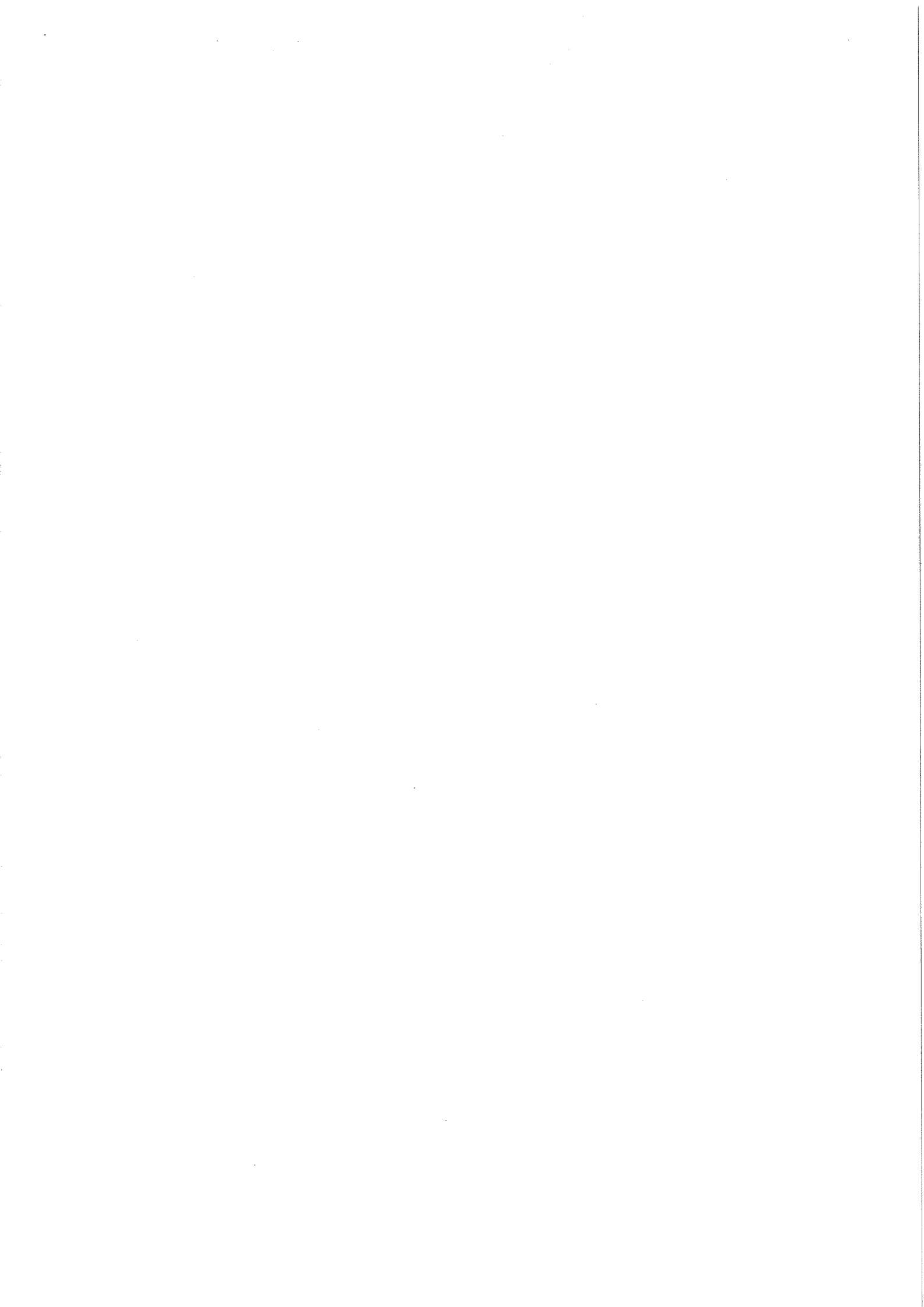
Datum Tisdag den 17 april 2018
Tid 18.30
Plats Föreningslokalen

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. Otillåten parkering på våra besöksparkeringar m.m.
 2. Ändring av förenings regler ang. gästparkering (nytt förslag delas ut med årsredovisningen)
- T) Stämmans avslutande

Välkomna!

Styrelsen



Innehållsförteckning

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

Bilagor:
Att bo i Brf
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sjötrollet får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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 1 119 341 kr innan avsättningen till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfonden medel skatt. Resultatet efter fondförändringen ger ett överskott på 331 857 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, beror främst på mindre underhållskostnader i föreningen. När det gäller vatten, el och fjärrvärme så har föreningen haft något lägre kostnad under verksamhetsåret.

Räntekostnaderna har minskat beroende på omsatta lån till bättre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 222 % till 291 %

I resultatet ingår avskrivningar med 809 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 929 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Gruppboende
4	24	24	4

Total tomtarea:	37 198 m ²
Total bostadsarea:	5 076 m ²
Total lokalarea:	103 m ²

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 4800 kr i återbäring samt 279 450 kr i utdelning.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
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 61 tkr och planerat underhåll för 148 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.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 457 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 646 tkr (127 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 184 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installation av fiberkabel	2010
Målning	2016

Arets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp tkr
Ventilation	15
Byggaadm	30
Lekplats,plantering	102

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte låssystem	2018	Ej beslutat
Byte värmväxlare	2020	Ej beslutat
Byte tvättstugeutrustning	2019	Ej beslutat
Asfalt	2022	Ej beslutat
Takrenovering	2029	Ej beslutat
Stambyte	2032	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dieter Gellrich	Ordförande	Stämman	2018
Jan-Eric Gustafsson	Vice Ordför, sekr	Stämman	2018
Göte Bäckstedt	Ledamot	Stämman	2019
Filippa Olsson	Ledamot	Stämman	2019
Cecilia Palacio	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Ekström	Stämman	2018
Leif Källberg	Stämman	2018
Ulla Bäckstedt	Stämman	2019
Anastasia Haidar	Stämman	2019
Hans Olsson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/
Kerstin Linsved	Föreningsvald revisor	Stämman
Laila Holvöe	Föreningsvald revisor	Stämman
Franz Lindström	Aukoriserad revisor Ernst & Young AB	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Cristina Gustafsson	Stämman
Åke Cansund (sammankallande)	Stämman

Studieorganisatör	Utsedd av
Dieter Gellrich	Styrelsen

Vicevärd	Utsedd av
Leif Källberg och Göte Bäckstedt	Styrelsen

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87.

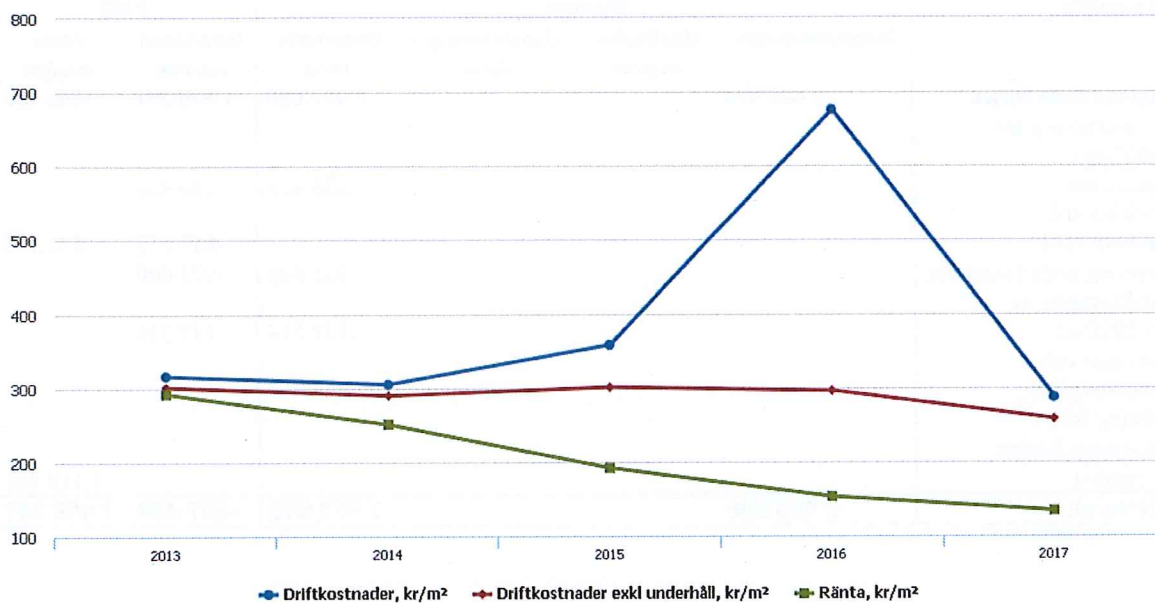
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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 2017 uppgick i genomsnitt till 810 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 254	4 254	4 254	4 254	4 171
Resultat efter finansiella poster	1 119	-842	630	571	220
Årets resultat	1 119	-842	630	571	220
Resultat exklusive avskrivningar	1 929	-33	1 439	1 380	1 031
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	994	-833	849	1 014	699
Avsättning till underhållsfond kr/m²	181	154	114	71	64
Balansomslutning	52 885	52 509	54 156	54 415	54 702
Soliditet %	19	17	18	17	16
Likviditet %	291	222	277	221	181
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	810	810	810	810	794
Driftkostnader, kr/m²	287	676	358	305	316
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	258	296	301	290	301
Ränta, kr/m²	134	153	192	251	292
Underhållsfond, kr/m²	1394	1 150	1 319	1 207	1 123
Lån, kr/m²	7 939	8 094	8 248	8 403	8 557
Genomsnittsränta %	1,67	1,96	1,96	2,81	3,32

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatse	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 405 996			5 957 689	1 570 591	-842 152
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				328 439	-328 439	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-842 152	842 152
Reservering underhållsfond				935 000	-935 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-147 516	147 516	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						1 119 341
Vid årets slut	2 405 996			7 073 612	-387 484	1 119 341

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	400 000
Årets resultat	1 119 341
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-935 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	147 516
Summa överskott	731 857

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	331 857
Att balansera i ny räkning	400 000

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 254 146	4 254 015
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 839	13 641
Summa rörelseintäkter		4 268 985	4 267 656
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 839 513	-3 692 142
Personalkostnader	Not 6	-96 928	-100 582
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-809 431	-809 431
Summa rörelsekostnader		-2 745 872	-4 602 155
Rörelseresultat		1 523 113	-334 499
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	279 450	279 450
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 215	6 820
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-691 437	-793 922
Summa finansiella poster		-403 772	-507 652
Resultat efter finansiella poster		1 119 341	-842 152
Årets resultat		1 119 341	-842 152

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	45 239 430	46 048 861
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 239 430	46 048 861
Finansiella anläggningstillgångar			
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
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 128 150	3 128 150
Summa anläggningstillgångar		48 367 580	49 177 011
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	49 860	20 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	120 865	34 680
Summa kortfristiga fordringar		170 725	55 268
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 357 404	3 276 603
Summa kassa och bank		4 357 404	3 276 603
Summa omsättningstillgångar		4 528 129	3 331 771
Summa Tillgångar		52 895 709	52 508 882

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 405 996	2 405 996	
Fond för yttre underhåll	7 073 612	5 957 689	
Summa bundet eget kapital	9 479 608	8 363 685	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-387 484	1 570 591	
Årets resultat	1 119 341	-842 152	
Summa fritt eget kapital	731 857	728 439	
Summa eget kapital	10 211 465	9 092 124	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	41 118 548	41 918 548
Summa långfristiga skulder		41 118 548	41 918 548
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	175 575	111 325
Övriga skulder	Not 20	873 010	874 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	517 111	512 520
Summa kortfristiga skulder		1 565 696	1 498 210
Summa Eget kapital och Skulder		52 895 709	52 508 882

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 112 739	4 112 608
Årsavgifter, lokaler	136 607	136 607
Hyror, p-platser	4 800	4 800
Summa nettoomsättning	4 254 146	4 254 015

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga lokalintäkter	1 890	1 915
Övriga ersättningar	11 848	9 550
Fakturerade kostnader	0	600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	94	225
Övriga rörelseintäkter	1 007	1 351
Summa övriga rörelseintäkter	14 839	13 641

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-147 516	-1 970 591
Reparationer	-61 210	-43 611
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-310 490	-312 349
Försäkringspremier	-34 680	-30 844
Kabel- och digital-TV	-56 325	-61 196
Återbäring från Riksbyggen	4 800	5 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 883	-3 234
Snö- och halkbekämpning	-11 253	-13 291
Ersättningar till hyresgäster	0	-500
Förbrukningsinventarier	-5 901	-28 968
Vatten	-200 063	-217 388
Fastighetsel	-24 428	-26 052
Uppvärmning	-519 639	-523 778
Sophantering och återvinning	-115 898	-124 055
Summa driftkostnader	-1 485 486	-3 350 657

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode	-308 003	-302 186
Arvode, yrkesrevisorer	-14 250	-13 875
Övriga förvaltningskostnader	-25 691	-21 234
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 568	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 640	-3 640
Bankkostnader	-875	-100
Summa övriga externa kostnader	-354 027	-341 485

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-34 000	-31 000
Sammanträdesarvoden	-26 250	-27 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 200	-24 200
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	0
Övriga personalkostnader	-3 120	-3 900
Sociala kostnader	-14 358	-14 182
Summa personalkostnader	-96 928	-100 582

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-802 099	-802 099
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 332	-7 332
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-809 431	-809 431

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	279 450	279 450
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	279 450	279 450

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 207	6 344
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	476
Övriga ränteintäkter	8	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 215	6 820

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-691 437	-786 884
Övriga finansiella kostnader	0	-7 038
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-691 437	-793 922

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	64 167 920	64 167 920
Mark	2 266 560	2 266 560
Anslutningsavgifter	220 200	220 200
	66 654 680	66 654 680
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 654 680	66 654 680
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 453 205	-19 651 106
Anslutningsavgifter	-152 614	-145 282
	-20 605 819	-19 796 388
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-802 099	-802 099
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 332	-7 332
	- 809 431	- 809 431
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 21 415 250	-20 605 819
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 239 430	46 048 861
Varav		
Byggnader	42 912 616	43 714 715
Mark	2 266 560	2 266 560
Anslutningsavgifter	60 254	67 586
Taxeringsvärden		
Byggnader	29 721 000	27 899 000
Mark	13 135 000	12 566 000
Totalt taxeringsvärde	42 856 000	40 465 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	99 936	99 936
	99 936	99 936
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 936	99 936

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-99 936	-99 936
	- 99 936	- 99 936
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 99 936	- 99 936

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
6075 andelar i Riksbyggens Ekonomiska Förening á 500 kr	3 037 500	3 037 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	3 037 500	3 037 500

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Andelar i Kalmarsund Vind	90 650	90 650
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	90 650	90 650

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	612	800
Skattekonto	48 878	19 788
Andra kortfristiga fordringar	370	0
Summa övriga fordringar	49 860	20 588

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 415	34 680
Förutbetalt förvaltningsarvode	78 913	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 537	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 865	34 680

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	6 418	8 067
Bankmedel	3 010 717	2 002 510
Transaktionskonto	1 340 269	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 266 027
Summa kassa och bank	4 357 404	3 276 603

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	41 118 548	41 918 548
Långfristig skuld vid årets slut	41 118 548	41 918 548

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,88 %		7 529 170,00	0,00	250 000,00	7 279 170,00
SBAB	1,33 %	2018-11-20	6 991 422,00	0,00	75 000,00	6 916 422,00
SBAB	1,96%	2019-12-13	8 202 505,00	0,00	100 000,00	8 102 505,00
SBAB	1,71%	2020-01-17	8 856 503,00	0,00	100 000,00	8 756 503,00
SBAB	1,99%	2020-06-12	7 279 451,00	0,00	250 000,00	7 029 451,00
SBAB	1,71%	2022-03-18	3 859 497,00	0,00	25 000,00	3 834 497,00
Summa			42 718 548,00	0,00	800 000,00	41 918 548,00

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 38 718 548 kr förfaller efter 5 år.

Not 19 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	175 575	111 325
Summa leverantörskulder	175 575	111 325

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	37 590	38 207
Skuld sociala avgifter och skatter	35 419	36 158
Övriga kortfristiga låneskulder	800 000	800 000
Summa övriga skulder	873 009	874 365

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	68 946	76 488
Upplupna elkostnader	2 857	2 583
Upplupna vattenavgifter	19 933	18 695
Upplupna värmekostnader	52 472	52 989
Upplupna revisionsarvoden	0	5 537
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	372 903	356 228
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	517 111	512 520

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	59 676 000	59 676 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2018-02-20
Ort och datum

Dieter Gellrich
Dieter Gellrich

Jan-Eric Gustafsson
Jan-Eric Gustafsson

Filippa Olsson
Filippa Olsson

Göte Bäckstedt
Göte Bäckstedt

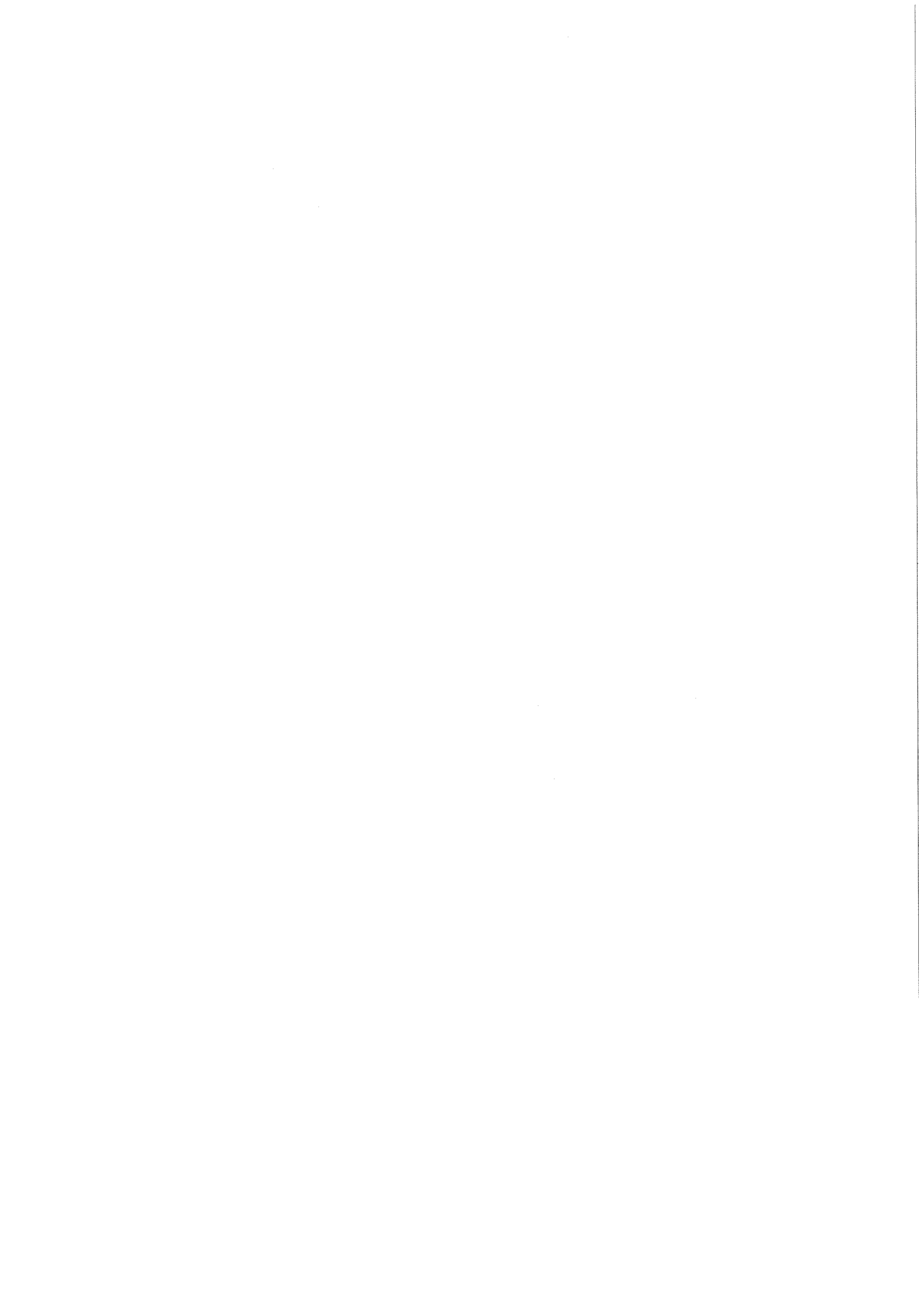
Cecilia Palacio
Cecilia Palacio

Vår revisionsberättelse har lämnats 25 / 2 - 2018

Franz Lindström
Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Kerstin Linsved
Kerstin Linsved
Föreningsvald revisor

Lilla Holvöe
Lilla Holvöe
Föreningsvald revisor





Building a better
working world

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 revisions sed i Sverige. Revisorerans 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 revisors sed 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

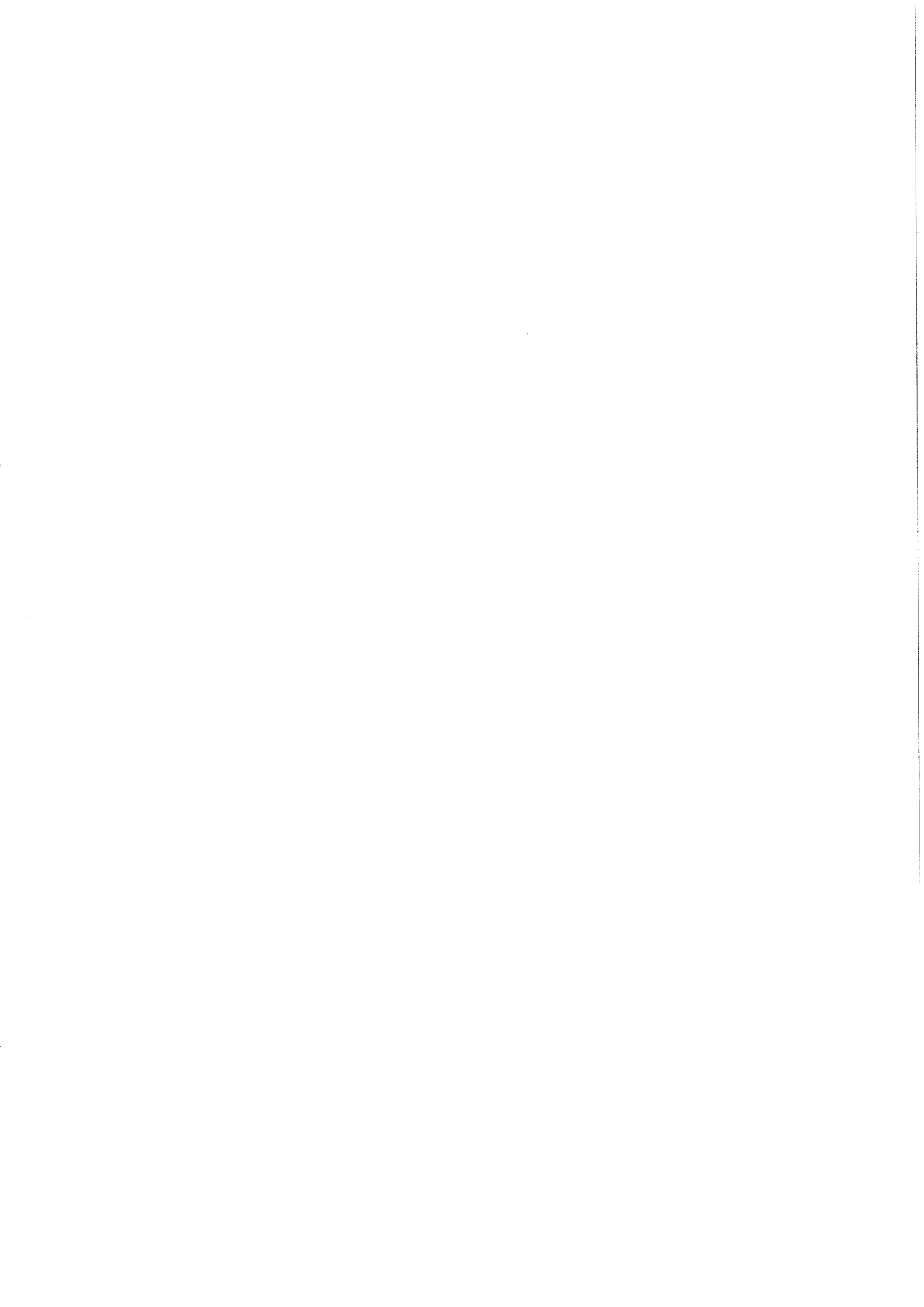
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige.

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 revisions sed 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 2017-01-01 - 2017-12-31 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

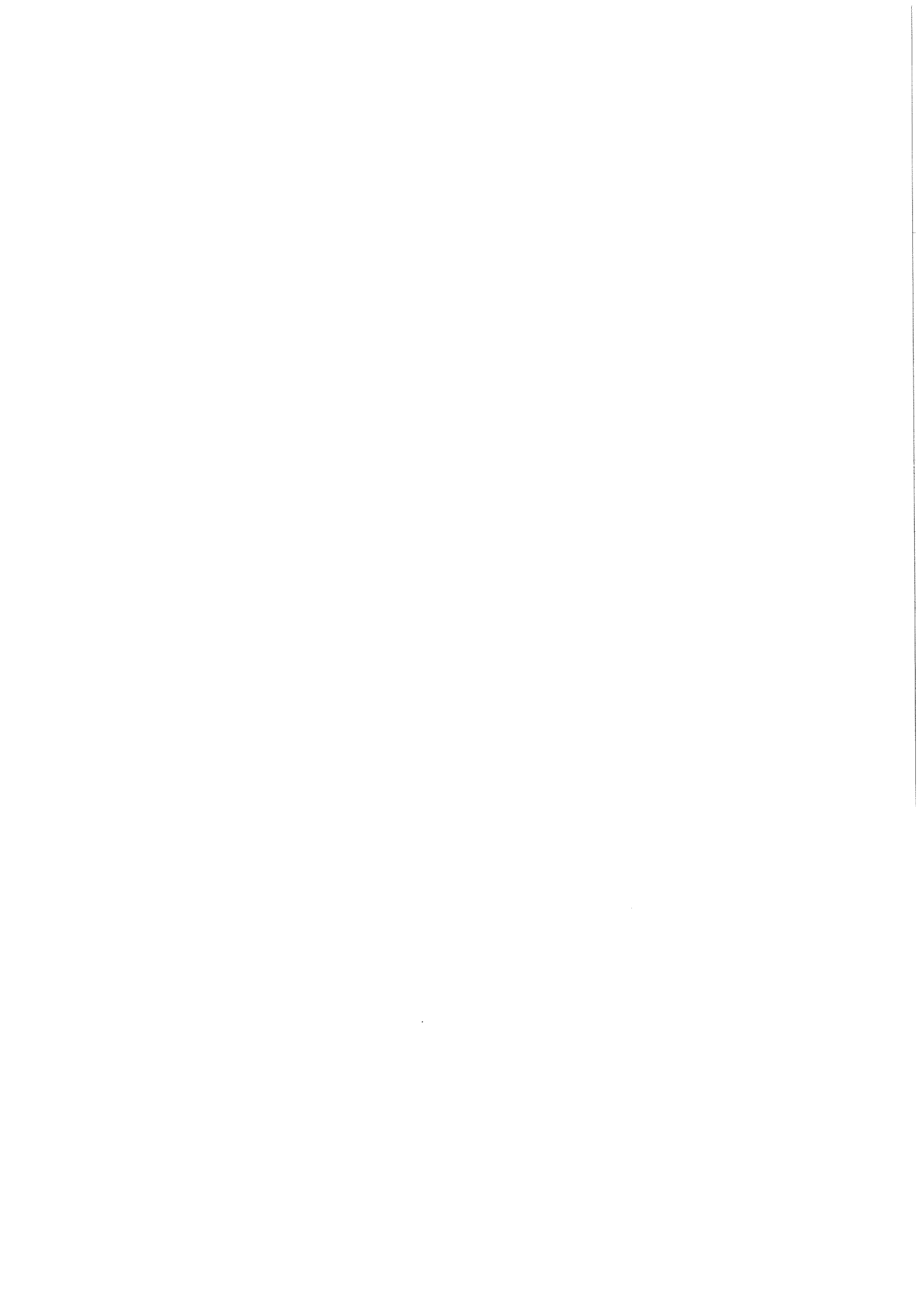
Kalmar den 25 februari 2018

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor


Kerstin Linsved
Förtroendevald revisor


Laila Holvöe
Förtroendevald revisor



Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor

Problem med otillåten parkering på våra besöksparkeringar m.m.

Oskicket att parkera bilar olagligt på våra gästparkeringar har blivit ett problem för oss, även gruppboendets gästparkeringar har blivit utsatta. Vi har uttömt våra lagliga möjligheter att beivra detta, men utan framgång.

En lösning att förhindra felparkeringar på våra gästparkeringar och på våra vägar är nedanstående avtalsförslag med SECURITAS:

Förslaget går ut på att föreningen kommer att kunna bötesbelägga felparkeringar på våra gästparkeringar och på våra vägar med hjälp av SECURITAS.

Kort beskrivning:

- Gästparkering

Varje hushåll får 2 "gästparkeringstillstånd". Vid besök placeras tillståndet väl synligt i besökarbilens vindruta.

SECURITAS utför stickprovsmässiga parkeringsövervakningar. I förekommande fall utfärdas P-boten av SECURITAS, intäkten av felparkeringar tas av SECURITAS.

Kostnad för skyltar m.m. samt årsavgift blir ca 5000 SEK/år. Avtalet gäller 1 år i taget.

- Parkering på våra vägar

Vi följer kommunens riktlinjer, SECURITAS utför stickprovskontroller.

Styrelsen rekommenderar stämman

1. Att anta förslaget enligt ovan
2. Att anpassa våra interna regler enligt förslaget ovan.

Bilparkering och biltvätt

På den egna uppfarten finns plats för två bilar. Att tvätta bilen på uppfarten eller på BRF allmänna ytor tillåts inte, här följer vi Kalmar Kommuns **riktlinjer**.

Av miljöskäl bör man givetvis helst söka upp en anläggning för biltvätt där vattnet renas från miljöfarliga ämnen som kan ingå i de medel man använder vid tvättning. Vi vill ju även skydda Sundet, vår badsjö, från miljöfarliga ämnen.

Besöksparkering

Det finns tre besöksparkeringar i området. De är givetvis avsedda för våra gäster men inte för långtidsparkering av egna eller andras bilar. Parkering på gatan utanför lägenheten bör undvikas eller bara ske kortare stunder eftersom det kan försvåra för utryckningsfordon (ambulans, brandbilar och snöplogar) från att komma fram i **enlighet med Kalmar Kommuns riktlinjer**. Vi anlitar **SECURITAS** som får rätten att bötesbelägga felparkeringar.

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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

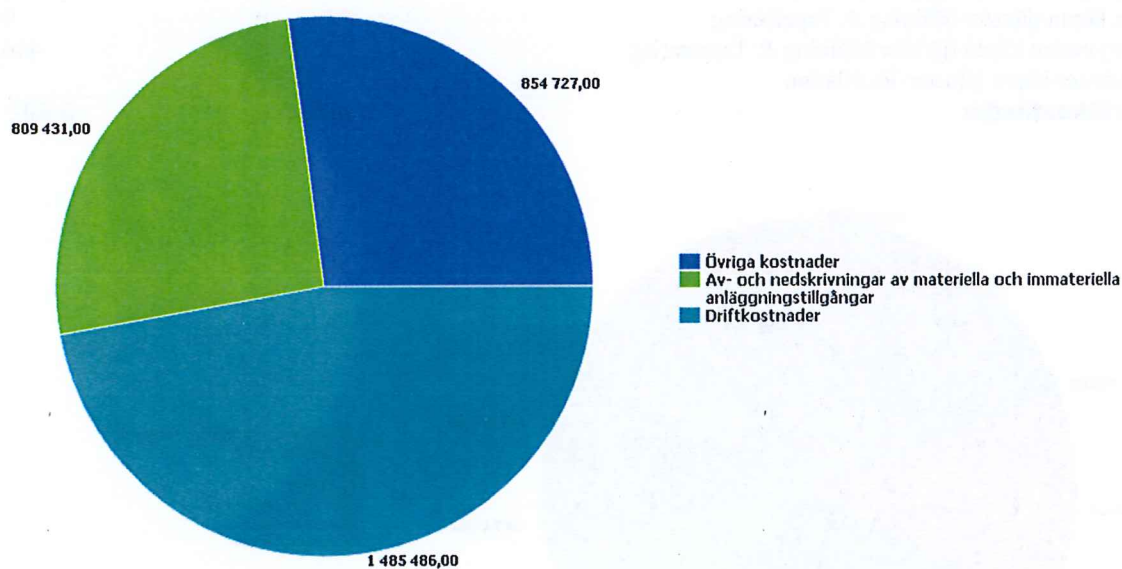
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

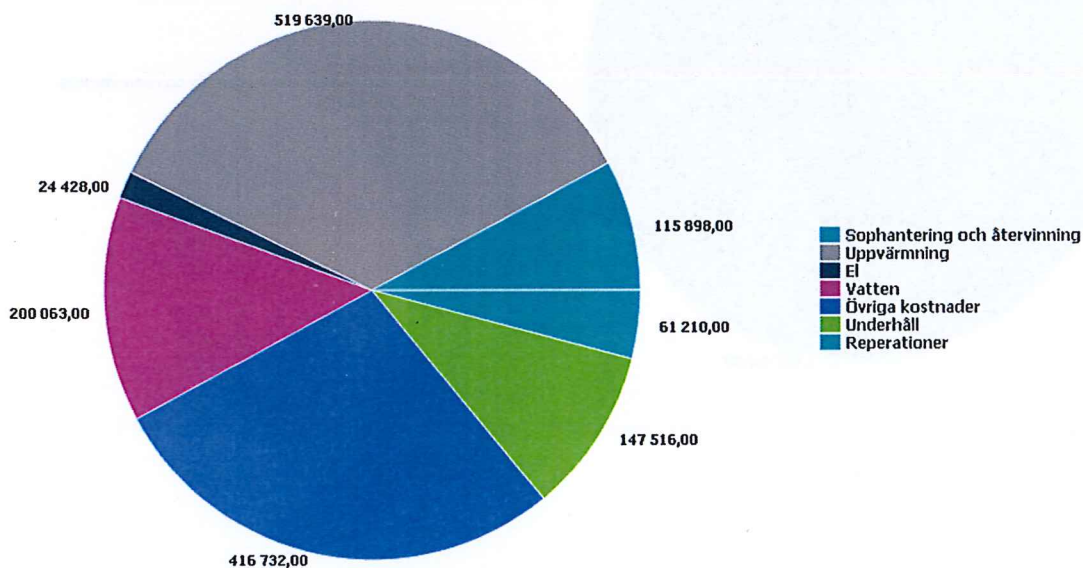
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 485 486	3 502 147
Övriga externa kostnader	354 027	189 995
Personalkostnader	96 928	100 582
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	809 431	809 431
Finansiella poster	403 772	507 652
Summa kostnader	3 149 644	5 109 808



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	148 644
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	2 846
Rabatt/återbäring från RB	-4 800	-5 200
Systematiskt brandskyddsarbete	2 883	3 234
Snö- och halkbekämpning	11 253	13 291
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	26 151	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	10 416
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	19 622	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	14 220
Rep Installationer köpta tjänster Värme	5 381	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	2 939
Rep Installationer köpta tjänster El	9 104	10 837
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	952	3 224
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	1 975
UH Lokaler köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	9 000
UH Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	446 850
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	15 461	0
Summa driftkostnader	1 485 486	3 502 147





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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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

