

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Sjötrollet
Org nr: 716404-5358





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sjötrollet får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år på grund av högre driftkostnader. Kostnader för underhåll och reparationer har ökat jämfört med året innan men även värme-och vattenkostnader. Föreningen har också haft högre räntekostnader jämfört med föregående år på grund av omsatta lån till högre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 38%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 519% till 718%.

I resultatet ingår avskrivningar med 809 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 780 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 fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	4
3 rum och kök	24
4 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	4	gruppboende
Antal p-platser	4	



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

Årets taxeringsvärde	75 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	64 820 000 kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Beslut om nya stadgar

Under räkenskapsåret har föreningen haft första beslutet om att byta stadgarna i enlighet med Riksbyggens normalstadgar som uppdaterades i samband med att ny lag för bostadsrätter trädde i kraft den 1 januari 2023.

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.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
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 330 tkr och planerat underhåll för 666 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 33 462 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 346 tkr (646 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 200 tkr (232 kr/m²).

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installation av fiberkabel	2010
Byte av tvättstugeutrustning	2018
Installationer, värmeväxlare	2023
Markytor, trädklippning, staket	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Termostater	219 594
Målning dörrar & fasad, underhåll av takfot,	446 410

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte lägenhetsaggregat	2027	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	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sonja Höhrmann	Ordförande	2025
Eva Petersson	Sekreterare	2025
Anders Karlsson	Ledamot	2025
Henrik Karlsson	Ledamot	2026
Erik Ottosson	Ledamot	2026
Cecilia Palacio	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eivor Gullin	Suppleant	2026
Matilda Öreberg	Suppleant	2026
Mattias Dahl	Suppleant	2025
Mikael Petersson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämma
Kerstin Linsved	Förtroendevald revisor	Stämma
Laila Holvöe	Förtroendevald revisor	Stämma

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Gustafsson	Stämma
Staffan Wernefeldt	Stämma

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01. Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 7%.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 928 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

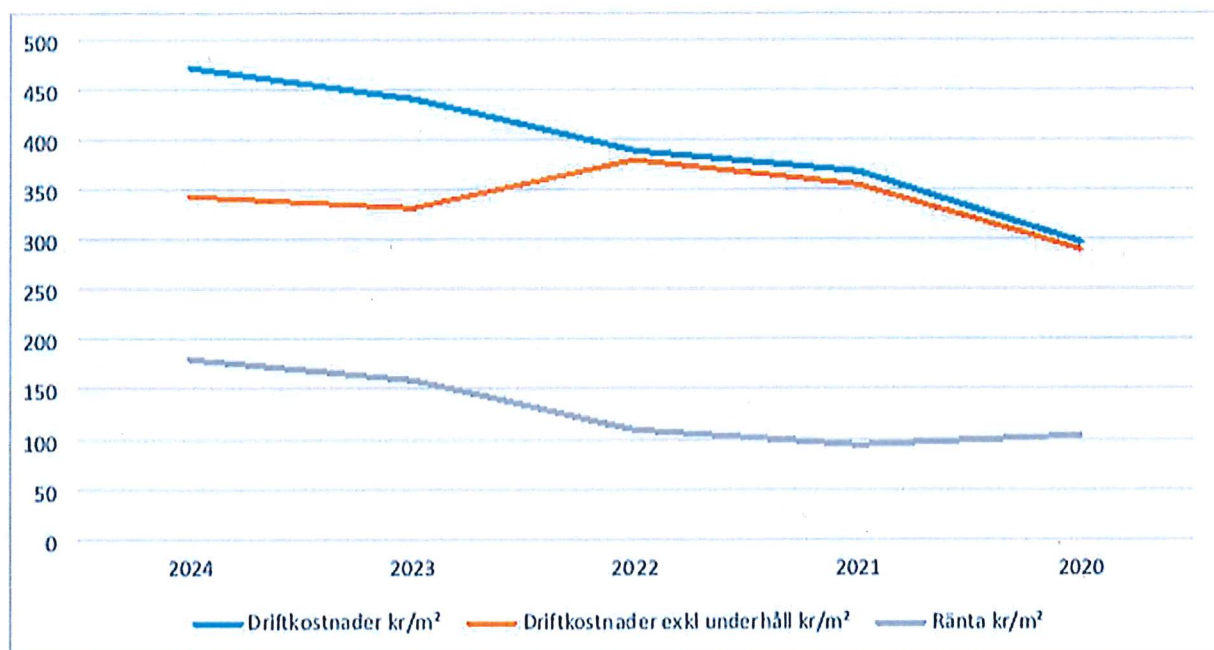


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 000	4 552	4 254	4 254	4 253
Rörelsens intäkter	5 001	4 713	4 405	4 397	4 374
Resultat efter finansiella poster*	-29	330	726	907	909
Resultat exkl avskrivningar	720	1 139	1 536	1 717	1 718
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-420	39	536	717	718
Balansomslutning	50 722	51 512	52 257	52 032	51 836
Årets kassaflöde	-42	93	1 096	971	786
Soliditet %*	28	27	26	25	23
Likviditet exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	718	519	438	437	408
Likviditet inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	38	31	58	51	59
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	98	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	977	914	856	856	856
Driftkostnader kr/kvm	577	441	388	368	303
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	448	330	378	354	295
Energikostnad kr/kvm*	187	169	168	166	156
Underhållsfond kr/kvm	2 399	2 296	2 194	2 011	1 870
Reservering till underhållsfond kr/kvm	232	212	193	197	197
Sparande kr/kvm*	279	331	307	346	339
Ränta kr/kvm	181	158	108	93	106
Skuldsättning kr/kvm*	6 916	7 071	7 225	7 380	7 529
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 056	7 214	7 372	7 529	7 529
Räntekänslighet %*	7,2	7,9	8,6	8,8	8,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund av det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr om m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 405 996	11 890 632	-491 274	329 559
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			329 559	-329 559
Reservering underhållsfond		1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-666 004	666 004	
Årets resultat				-29 315
Vid årets slut	2 405 996	12 424 628	-695 711	-29 315

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-161 715
Årets resultat	-29 315
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	666 004
Summa	-725 026

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-725 026**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 000 384	4 695 213
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	18 194
Summa rörelseintäkter		5 000 564	4 713 407
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-3 448 305	-2 900 418
Personalkostnader	Not 6	-72 682	-83 339
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-809 439	-809 439
Summa rörelsekostnader		-4 330 426	-3 793 196
Rörelseresultat		670 138	920 211
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	60 750
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	235 841	165 644
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-935 294	-817 046
Summa finansiella poster		-699 453	-590 652
Resultat efter finansiella poster		-29 315	329 559
Årets resultat		-29 315	329 559



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	39 573 357	40 382 796
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 573 357	40 382 796
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	3 037 500	3 037 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 037 500	3 037 500
Summa anläggningstillgångar		42 610 857	43 420 296
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	5 068	4 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	252 087	190 834
Summa kortfristiga fordringar		257 155	195 213
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 854 305	7 896 666
Summa kassa och bank		7 854 305	7 896 666
Summa omsättningstillgångar		8 111 430	8 091 879
Summa tillgångar		50 722 317	51 512 174



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 405 996	2 405 996
Fond för yttre underhåll		12 424 628	11 890 632
Summa bundet eget kapital		14 830 624	14 296 628
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-695 711	-491 274
Årets resultat		-29 315	329 559
Summa fritt eget kapital		-725 026	-161 715
Summa eget kapital		14 105 598	14 134 913
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 127 758	11 170 872
Summa långfristiga skulder		15 127 758	11 170 872
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 690 789	25 447 675
Leverantörsskulder	Not 18	142 182	113 651
Skatteskulder	Not 19	123 978	48 802
Övriga skulder	Not 20	56 228	59 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	475 784	537 050
Summa kortfristiga skulder		21 488 931	26 206 389
Summa eget kapital och skulder		50 722 317	51 512 174



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	670 138	920 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	809 439	809 439
	1 479 577	1 729 650
Erhållen ränta	186 608	170 483
Erlagd ränta	-956 234	-793 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	709 951	1 107 128
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-12 679	84 403
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	61 367	-299 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten	758 639	891 664
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-800 000	-800 000
Upptagna lån	-1 000	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-801 000	-799 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-42 361	92 664
Likvida medel vid årets början	7 896 666	7 804 002
Likvida medel vid årets slut	7 854 305	7 896 666



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 708 368	4 400 592
Årsavgifter, lokaler	156 396	146 172
Hyrer, p-platser	4 800	4 800
Kabel-tv-avgifter	92 976	92 976
Tvättstugeavgifter	3 300	6 620
Övernattningslägenhet, pant-och överlåtelseavgift, andrahand	34 555	44 063
Öres- och kronutjämning	-11	-10
Summa nettoomsättning	5 000 384	4 695 213

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	18 014
Påminnelseavgifter	180	180
Summa övriga rörelseintäkter	180	18 194

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	18 014
Påminnelseavgifter	180	180
Summa övriga rörelseintäkter	180	18 194

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-666 004	-572 737
Reparationer	-329 934	-104 910
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-551 030	-423 856
Försäkringspremier	-68 024	-56 686
Kabel- och digital-TV	-145 461	0
Återbäring från Riksbyggen	400	3 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 429	-4 615
Serviceavtal	0	-22 035
Obligatoriska besiktningar	-4 850	-4 638
Bevakningskostnader	-1 250	0
Snö- och halkbekämpning	-86 418	-34 780
Drift och förbrukning, övrigt	0	-3 500
Förbrukningsinventarier	-24 834	-17 488
Vatten	-333 018	-262 807
Fastighetsel	-31 750	-39 704
Uppvärmning	-605 965	-574 094
Sophantering och återvinning	-107 479	-132 236
Förvaltningsarvode drift	-16 341	-31 785
Summa driftskostnader	-2 988 387	-2 282 170

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-370 433	-376 048
Hyra inventarier & verktyg	0	-1 262
IT-kostnader	-7 438	-159 190
Arvode, yrkesrevisor	-22 563	-18 313
Övriga förvaltningskostnader	-17 810	-9 898
Kreditupplysningar	-2 676	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 329	-8 663
Representation	-4 317	0
Kontorsmateriel	-9 540	0
Telefon och porto	-4 519	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-30	-30
Medlems- och föreningsavgifter	-2 340	-2 340
Köpta tjänster	-3 275	0
Konsultarvoden	-4 563	-39 823
Bankkostnader	-3 086	-2 668
Summa övriga externa kostnader	-459 918	-618 248

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-35 333	-41 700
Sammanträdesarvoden	-19 250	-23 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Sociala kostnader	-12 099	-11 839
Summa personalkostnader	-72 682	-83 339

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

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-802 099	-802 099
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 340	-7 340
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-809 439	-809 439

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	60 750
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	60 750

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 319
Ränteintäkter från likviditetsplacering - SBAB	235 141	164 221
Övriga ränteintäkter	700	104
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	235 841	165 644

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-935 294	-817 031
Övriga räntekostnader	0	-15
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-935 294	-817 046

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	64 167 920	64 167 920
Mark	2 266 560	2 266 560
Anslutningsavgifter	220 200	220 200
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 654 680	66 654 680

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-26 067 898	-25 265 799
Anslutningsavgifter	-203 986	-196 646
	-26 271 884	-25 462 445

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-802 099	-802 099
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 340	-7 340
	-809 439	-809 439

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-27 081 323	-26 271 884
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

39 573 357	40 382 796
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	37 297 923	38 100 022
Mark	2 266 560	2 266 560
Anslutningsavgifter	8 874	16 214

Taxeringsvärden

Bostäder	3 270 000	3 270 000
Lokaler	682 000	682 000
Småhus	71 048 000	60 868 000

Totalt taxeringsvärde

75 000 000	64 820 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>46 779 000</i>	<i>48 299 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>28 221 000</i>	<i>16 521 000</i>
-------------------	-------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

2024-12-31 2023-12-31

Vid årets början

Inventarier och verktyg	81 227	81 227
-------------------------	--------	--------

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

81 227	81 227
---------------	---------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-81 227	-81 227
-------------------------	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

0	0
----------	----------

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

2024-12-31 2023-12-31

Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 037 500	3 037 500
---	-----------	-----------

Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag

3 037 500	3 037 500
------------------	------------------

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 068	4 379
Summa övriga fordringar	5 068	4 379

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	105 144	55 911
Förutbetalda försäkringspremier	76 187	68 024
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 025	42 655
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 244	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 488	24 244
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 087	190 834

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	1 902	6 677
Bankmedel	6 991 401	6 105 492
Transaktionskonto	861 003	1 784 497
Summa kassa och bank	7 854 305	7 896 666

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	35 818 547	36 619 547
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-800 000
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 890 789	-24 647 675
Långfristig skuld vid årets slut	15 127 758	11 170 872

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,14%	2024-05-10	5 779 170,00	-5 654 170,00	125 000,00	0,00
SBAB	4,31%	2024-06-20	3 684 497,00	-3 678 247,00	6 250,00	0,00
SBAB	4,31%	2025-01-18	8 156 503,00	-8 056 503,00	100 000,00	0,00
SBAB	4,31%	2025-03-20	0,00	3 678 247,00	18 750,00	3 659 497,00
SBAB	1,14%	2025-05-09	5 529 451,00	0,00	250 000,00	5 279 451,00
SBAB	3,43%	2025-05-12	0,00	5 654 170,00	125 000,00	5 529 170,00
SBAB	1,07%	2025-11-14	5 966 421,00	0,00	75 000,00	5 891 421,00
SBAB	2,65%	2026-11-09	7 502 505,00	0,00	100 000,00	7 402 505,00
SBAB	2,87%	2026-11-09	0,00	8 056 503,00	0,00	8 056 503,00
Summa			36 618 547,00	0,00	800 000,00	35 818 547,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld på 19 890 789 kr avser lån som löper ut och som föreningens har för avsikt att inte lösa utan i stället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 15 127 758 kr till betalning 2 år efter balansdagen.



Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	120 317	101 414
Ej reskontraförda leverantörsskulder	21 864	12 237
Summa leverantörsskulder	142 182	113 651

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	123 978	48 802
Summa skatteskulder	123 978	48 802

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	14 399	14 399
Skuld sociala avgifter och skatter	41 799	44 812
Övrig skuld	30	0
Summa övriga skulder	56 228	59 211

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	77 124	98 064
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 561	0
Upplupna elkostnader	3 189	3 512
Upplupna värmekostnader	69 663	65 862
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	316 247	368 612
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	475 784	536 050

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	59 676 000	59 676 000

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

Sonja Höhrmann

Eva Petersson

Erik Ottosson

Henrik Karlsson

Anders Karlsson

Cecilia Palacio (*ersättare Mjellma Neziri*)

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Kerstin Linsved
Förtroendevald revisor

Laila Holvöe
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557543889266

Dokument

ÅR 2024 Sjötrollet

Huvuddokument

32 sidor

Startades 2025-04-10 09:45:31 CEST (+0200) av Mjellma

Neziri (MN)

Färdigställt 2025-04-28 19:05:19 CEST (+0200)

Signerare

Mjellma Neziri (MN)

Riksbyggen

mjellma.neziri@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MJELMA NEZIRI"

Signerade 2025-04-10 13:22:53 CEST (+0200)

Sonja (S)

tiden1502@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SONJA HÖHRMANN"

Signerade 2025-04-10 13:15:59 CEST (+0200)

Anders (A)

akarlsson19@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Olof Karlsson"

Signerade 2025-04-10 09:54:04 CEST (+0200)

Erik (E1)

ottozzon@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Thomas Karl Ottosson"

Signerade 2025-04-10 09:51:58 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543889266

Eva (E2)

eva.petersson@svenskfast.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA PETERSSON"

Signerade 2025-04-10 10:01:24 CEST (+0200)

Henrik (H)

henkekarlsson1@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK KARLSSON"

Signerade 2025-04-10 12:21:35 CEST (+0200)

Kerstin (K)

k_linsved@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kerstin Ester Margareta Linsved"

Signerade 2025-04-22 12:34:59 CEST (+0200)

Laila (L)

lailaholvoe@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Laila Birgitta Marianne Holvöe"

Signerade 2025-04-22 11:39:22 CEST (+0200)

Franz (F)

franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Franz Robert Nicholas Lindström"

Signerade 2025-04-28 19:05:19 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543889266

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Sjötrollet för 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för 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 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Kerstin Linsved
Förtroendevald revisor

Laila Holvöe
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 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	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 988 387	2 282 170
Övriga externa kostnader	459 918	618 248
Personalkostnader	72 682	83 339
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	809 439	809 439
Finansiella poster	699 453	590 652
Summa kostnader	5 029 879	4 383 847



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel grund	0	11 961
Fastighetsskötsel extra	8 296	12 799
Rabatt/återbäring från RB	-400	-3 700
Systematiskt brandskyddsarbete	16 429	4 615
Serviceavtal	0	22 035
Städ extra	8 045	7 025
Obligatoriska besiktningkostnader	4 850	4 638
Bevakningskostnader	1 250	0
Snö- och halkbekämpning	86 418	34 780
Rep bostäder utg för köpta tj	3 446	0
Rep lokaler utg för köpta tj	25 433	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	9 561	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	600	9 531
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	16 962	14 205
Rep install utg för köpta tj Värme	104 812	56 007
Rep install utg för köpta tj Ventilation	7 253	5 372
Rep install utg för köpta tj El	37 680	4 642
Rep install utg för köpta tj Låssystem	7 523	706
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	71 035	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	8 350	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	23 936	1 119
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	1 650	8 053
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	11 692	5 275
UH installationer utg för köpta tj Värme	219 594	385 000
UH huskropp utg för köpta tj Tak	57 241	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	276 669	30 586
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	112 500	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	69 091
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	88 060
Fastighetsel	31 750	39 704
Uppvärmning	605 965	574 094
Vatten	333 018	262 807
Avfallshantering	102 387	127 208
Hyra container	5 092	5 028
Fastighetsförsäkring	68 024	56 686
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	145 461	0
Övriga fastighetskostnader	0	3 500
Fastighetsskatt	551 030	423 856
Förbrukningsinventarier	4 812	0
Förbrukningsmaterial	20 022	17 488
Summa driftkostnader	2 988 387	2 282 170



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	5 076 kr/kvm	5 076 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	20	25
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	29	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Fastighetsel	6	8
Fastighetsförsäkring	13	11
Fastighetsskatt	109	84
Fastighetsskötsel extra	2	3
Fastighetsskötsel grund	0	2
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	4	3
Försäkringsskador	0	0
Hyra container	1	1
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	1	1
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	5	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	14	0
Rep install utg för köpta tj El	7	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	1
Rep install utg för köpta tj Värme	21	11
Rep lokaler utg för köpta tj	5	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	2
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	2	1
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Serviceavtal	0	4
Snö- och halkbekämpning	17	7
Städ extra	2	1
Systematiskt brandskyddsarbete	3	1
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	22	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	55	6
UH huskropp utg för köpta tj Tak	11	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	43	76
UH Markytor utg för köpta tj	0	14
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	17
Uppvärmning	119	113
Utemiljö extra	0	0
Vatten	66	52
Övriga fastighetskostnader	0	1
Övriga försäkringsskador	0	0
Summa driftkostnader	588,73	449,60





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

