

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Sjötrollet  
Org nr: 716404-5358





## Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjötrollet

**Datum** Torsdag den 2 juni 2022  
**Tid** 18,30  
**Plats** Utanför 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. Byt ut alla blomsterkrukor i gatorna
  - 2. Katter i bostadsområdet
- T) Stämmans avslutande



**Till Styrelsen**  
**Brf. Sjötrollet**

## **Förslag till motioner år 2022**

Kalmar 2022-01-17

1. Byt ut alla blomsterkrukor i gatorna och ersätt dessa med vippskyltar med text (KÖR SAKTA), då det medför betydligt lägre kostnad i längden och eventuellt större förståelse om budskapet.  
Att genomföra blomsterdekorationer på våren, sommaren och hösten medför onödiga kostnader och resurser, som kan användas på ett bättre sätt.  
Här står föreningens senaste inköp av blomsterengagemang som bara hinner stå några veckor i gatan före vinterns inträde och på våren är rådjuren vid målet att äta upp blommorna. (se bifogad bild)
2. Det har uppkommit ett mycket stort problem, då flertal bostadsrättsinnehavare har anskaffat lösdrivande katter inom vårt bostadsområde sjötrollet.  
Detta är mycket respektlöst och kattorna orsakar stora olägenheter och skadegörelse såsom, klättrar på bilarna, sina behov i trädgårdsrabatter, blomsterkrukor och carporten, mm.  
Bostadsrättsinnehavare får gärna ha husdjur såsom hundar och katter, men ansvarig ägare skall hålla husdjuret under tillsyn för att förebygga skador eller avsevärda olägenheter. (se lagen om tillsyn över hundar och katter)  
Styrelsen bör informera alla inom bostadsrättsförening sjötrollet skriftligt, vilka stadgar som gäller angående husdjur hundar och katter inom vårt bostadsområde.  
Vissa Riksbyggen och HSB områden förbjuder lösdrivande katter och hundar på sina områden.

Kopia på förslag till motioner har också anlagts i brevlådan på kvartershuset.

Med vänlig hälsning  
***Kenneth Hallberg***

Kenneth Hallberg  
Sjötrollets väg 23  
393 59 Kalmar



## Styrelsens svar på motioner till årsmötet 2022 från Kenneth Hallberg:

1. Kenneth föreslår att alla blomkrukor i gatorna bör bytas ut mot sk vippskyltar med uppmaningen att köra sakta, vilket skulle bli billigare och enklare än blommor enligt förslagsställaren.

Styrelsen menar att blommor ser betydligt trevligare ut än vippskyltar och är tveksamma till att det skulle höja motivationen till nedsatt fart. Vid infarten till vårt område finns skylt som talar om att här gäller gångfart och alla boende har vid upprepade tillfällen fått information om detta via INFO-bladet. Vi får fortsätta informera och vid behov tala med den förare som missat informationen. Styrelsen anser att blommor både förskönar vårt område och skapar ett trivsamt intryck, vilket gagnar föreningen, både för oss som bor här och för besökare.

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

2. Kenneth tar i denna del upp problemet med lösspringande katter som förorenar både på grannars tomter och skapar andra problem.

Styrelsen är enig med förslagsställaren om att många i föreningen ibland upplever att grannarnas katter är ett problem, och att inte alla djurägare tar tillräckligt stor hänsyn till andra boende. Katter får ströva runt ute, både på den egna och andras tomter, läs mer på Jordbruksverkets hemsida. Djurägare ska dock ha tillsyn över sina katter och bör, om de strövar runt utomhus, vara kastrerade eller steriliserade samt ha tillgång till mat och vatten hos sin ägare.

Som boende i en förening med grannar tätt intill varandra måste alla anstränga så att inte grannarna blir störda, det kan vara hög musik eller som i detta fall katter. För att uppnå god grannsämja måste djurägare tänka på att alla kanske inte är lika intresserade av djur som man själv, man kan t.ex. ha en allergi eller vara rädd för djur. En boende kan ha en eller ett fåtal katter och ha noggrann tillsyn över sitt djur för bästa grannsämja, enligt styrelsens mening.

Styrelsen anser att motionen därmed är besvarad.



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Sjötrollet får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

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 visar ett överskott 907 300 kr innan avsättning till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfonden medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott på 19 198 kr.

Driftkostnaderna i föreningen rep och underhåll är högre jämfört med föregående år.

Driftkostnader så som el, vatten, värme och soppor är något ökat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till bättre ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 408% till 0,51%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 408% till 437%.

I resultatet ingår avskrivningar med 809 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 717 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<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 076 m<sup>2</sup>

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

Årets taxeringsvärde 64 421 000

Föregående års taxeringsvärde 54 861 000

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. Årets återbäring uppgick till 3 900 kr och utdelningen på andelarna till 291 600 kr.

**Föreningen har ingått följande avtal**

| Leverantör            | Avtal                     |
|-----------------------|---------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen                |
| Teknisk förvaltning   | Riksbyggen                |
| Fastighetsservice     | Riksbyggen                |
| Fastighetsutveckling  | Riksbyggen                |
| El                    | Kalmarsund vind           |
| El                    | Kalmar Energi, fjärrvärme |
| 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 248 tkr och planerat underhåll för 74 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 15 124 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 512 tkr (298 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 197 kr/m2.

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                  | År   |
|------------------------------|------|
| Installation av fiberkabel   | 2010 |
| Byte av tvättstugeutrustning | 2018 |

### Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|-------------|--------|
| Markytor    | 73 502 |

| Planerat underhåll     | År   | Kommentar   |
|------------------------|------|-------------|
| Byte värmeväxlare      | 2021 | Ej beslutat |
| Byte lägenhetsaggregat | 2027 | Ej beslutat |
| Takrenovering          | 2029 | Ej beslutat |
| Stambyte               | 2032 | Ej beslutat |
| Tegelfasad             | 2025 | Ej beslutat |

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

### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Jan-Erik Gustafsson | Ordförande         | 2022                          |
| Jan-Eric Gustafsson | Sekreterare        | 2022                          |
| Henrik Eriksson     | Vice ordförande    | 2022 Avgick i sep 2021        |
| Göte Bäckstedt      | Ledamot            | 2023                          |
| Hans Ljung          | Ledamot            | 2022                          |
| Sonja Höhrmann      | Ledamot            | 2023                          |
| Cecilia Palacio     | Ledamot Riksbyggen |                               |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag                 | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Eva Petersson       | Suppleant               | 2022                          |
| Markus Dahmberg     | Suppleant               | 2023                          |
| Sara Braw           | Suppleant               | 2022                          |
| Ulla Bäckstedt      | Suppleant               | 2023                          |
| Hans Olsson         | Suppleant<br>Riksbyggen |                               |

### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Franz Lindström     | Auktoriserad revisor      | 2022                          |
| Kerstin Linsved     | Förtroendevald<br>revisor | 2022                          |
| Laila Holvoe        | Förtroendevald<br>revisor | 2022                          |

| Valberedning        | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|
| Eivor Gullin        | 2022                          |
| Kristina Gustafsson | 2022                          |

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

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

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

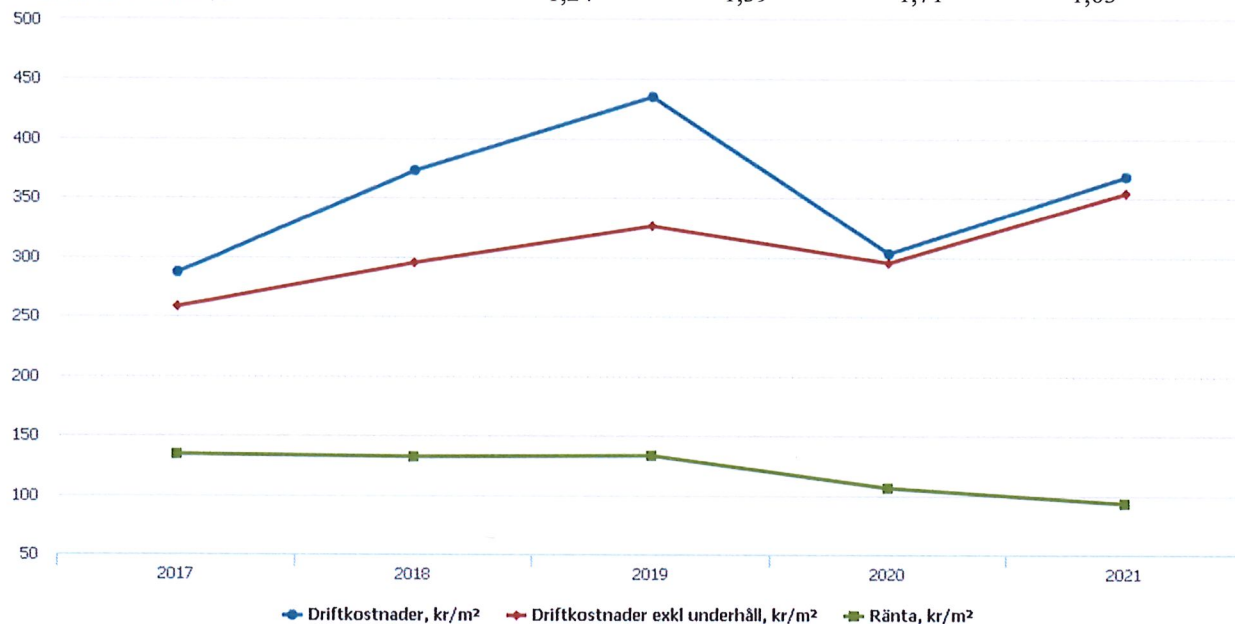
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 810 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                        | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                                                     | 4 254  | 4 253  | 4 247  | 4 254  | 4 254  |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 907    | 909    | 370    | 681    | 1 119  |
| Årets resultat                                                                      | 907    | 909    | 370    | 681    | 1 119  |
| Resultat exklusive avskrivningar                                                    | 1 717  | 1 718  | 1 180  | 1 490  | 1 929  |
| Resultat exklusive avskrivningar men<br>inklusive avsättning till<br>underhållsfond | 717    | 718    | 180    | 490    | 994    |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                                    | 193    | 197    | 197    | 197    | 181    |
| Balansomslutning                                                                    | 52 032 | 51 836 | 51 855 | 52 238 | 52 885 |
| Soliditet %                                                                         | 25     | 23     | 22     | 21     | 19     |
| Likviditet inklusive<br>låneomförhandlingar kommande<br>verksamhetsår %             | 0,51   | 0,59   | 0      | 0      | 0      |
| Likviditet exklusive<br>låneomförhandlingar kommande<br>verksamhetsår %             | 437    | 408    | 324    | 307    | 291    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                      | 810    | 810    | 810    | 810    | 810    |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 368    | 303    | 435    | 373    | 287    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                                    | 354    | 295    | 326    | 295    | 258    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                            | 93     | 106    | 133    | 132    | 134    |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                                   | 2 011  | 1 870  | 1 680  | 1 578  | 1 394  |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                              | 7 380  | 7 529  | 7 687  | 7 844  | 7 939  |
| Genomsnittsränta %                                                                  | 1,24   | 1,39   | 1,71   | 1,63   | 1,67   |



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                    | Bundet          |                         |                        |                     | Fritt                  |                   |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                      | Medlemsinsatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början              | 2 405 996       | 0                       | 0                      | 9 490 129           | -633 336               | 908 878           |
| Disposition enl. årsstämmobeslut     |                 |                         |                        |                     | 908 878                | -908 878          |
| Reservering underhållsfond           |                 |                         |                        | 1 000 000           | -1 000 000             |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond |                 |                         |                        | -73 502             | 73 502                 |                   |
| Årets resultat                       |                 |                         |                        |                     |                        | 907 300           |
| Vid årets slut                       | 2 405 996       | 0                       | 0                      | 10 416 627          | -650 956               | 907 300           |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                     | 275 542        |
| Årets resultat                          | 907 300        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 000 000     |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 73 502         |
| <b>Summa</b>                            | <b>256 344</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                        |                |
|----------------------------------------|----------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>256 344</b> |
|----------------------------------------|----------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 4 254 091                | 4 253 495                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 142 802                  | 120 919                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>4 396 893</b>         | <b>4 374 414</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -1 907 127               | -1 535 911               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -510 150                 | -531 001                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -86 775                  | -64 855                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -809 439                 | -809 439                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-3 313 491</b>        | <b>-2 941 206</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>1 083 401</b>         | <b>1 433 208</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 291 600                  | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 13 344                   | 12 024                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -481 046                 | -536 353                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-176 102</b>          | <b>-524 330</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>907 300</b>           | <b>908 878</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>907 300</b>           | <b>908 878</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                                       |        | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                 |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                | Not 11 | 42 001 674        | 42 811 113        |
| Inventarier, verktyg och installationer                           | Not 12 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>42 001 674</b> | <b>42 811 113</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 13 | 3 037 500         | 3 037 500         |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                            | Not 14 | 90 650            | 90 650            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>3 128 150</b>  | <b>3 128 150</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>45 129 824</b> | <b>45 939 263</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                               | Not 15 | 9 558             | 0                 |
| Övriga fordringar                                                 | Not 16 | 4 219             | 4 165             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 17 | 180 393           | 155 939           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>194 170</b>    | <b>160 104</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                             |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                                    | Not 18 | 6 708 180         | 5 736 800         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>6 708 180</b>  | <b>5 736 800</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>6 902 350</b>  | <b>5 896 904</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                           |        | <b>52 032 174</b> | <b>51 836 166</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |            |            |
| Eget kapital                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 2 405 996  | 2 405 996  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 10 416 627 | 9 490 129  |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 12 822 623 | 11 896 125 |
| Fritt eget kapital                           |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | -650 956   | -633 336   |
| Årets resultat                               |        | 907 300    | 908 878    |
| Summa fritt eget kapital                     |        | 256 344    | 275 542    |
| Summa eget kapital                           |        | 13 078 967 | 12 171 667 |
| SKULDER                                      |        |            |            |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 25 452 547 | 29 862 044 |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 25 452 547 | 29 862 044 |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19 | 12 766 000 | 9 156 503  |
| Leverantörsskulder                           | Not 20 | 132 525    | 85 345     |
| Skatteskulder                                | Not 21 | 62 872     | 61 008     |
| Övriga skulder                               | Not 22 | 58 469     | 61 576     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 480 793    | 438 023    |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 13 500 659 | 9 802 455  |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 52 032 174 | 51 836 166 |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 80       |
| Standardförbättringar | Linjär              | 30       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                      | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                | 4 112 832                | 4 112 832                |
| Årsavgifter, lokaler                 | 136 608                  | 136 608                  |
| Hyror, p-platser                     | 4 800                    | 4 800                    |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder | -149                     | -745                     |
| <b>Summa nettoomsättning</b>         | <b>4 254 091</b>         | <b>4 253 495</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 93 125                   | 93 721                   |
| Övriga lokalintäkter                   | 3 428                    | 2 630                    |
| Övriga ersättningar                    | 20 353                   | 21 890                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0                        | -2                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 25 896                   | 2 680                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>142 802</b>           | <b>120 919</b>           |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -73 502                  | -39 938                  |
| Reparationer                         | -247 812                 | -80 262                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -455 280                 | -403 736                 |
| Försäkringspremier                   | -49 043                  | -42 833                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 3 900                    | 0                        |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -7 793                   | -7 030                   |
| Serviceavtal                         | -28 050                  | 0                        |
| Bevakningskostnader                  | -8 100                   | -8 100                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -38 824                  | -8 823                   |
| Ersättningar till hyresgäster        | -360                     | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -13 665                  | -14 829                  |
| Vatten                               | -233 155                 | -226 239                 |
| Fastighetsel                         | -35 250                  | -36 386                  |
| Uppvärmning                          | -590 185                 | -547 795                 |
| Sophantering och återvinning         | -115 211                 | -104 176                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -14 799                  | -15 765                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 907 127</b>        | <b>-1 535 911</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -330 518                 | -331 585                 |
| IT-kostnader                               | -145 178                 | -145 339                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -16 063                  | -15 375                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -4 600                   | -7 301                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -9 282                   | -14 390                  |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -2 860                   | -2 860                   |
| Bankkostnader                              | -1 650                   | -1 650                   |
| Övriga externa kostnader                   | 0                        | -12 500                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-510 150</b>          | <b>-531 001</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -43 700                  | -43 200                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -20 650                  | -14 000                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -12 000                  | 0                        |
| Övriga personalkostnader                              | 0                        | -500                     |
| Sociala kostnader                                     | -10 425                  | -7 155                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-86 775</b>           | <b>-64 855</b>           |

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

|                                                                                          | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -802 099                 | -802 099                 |
| Avskrivning Anslutningsavgifter                                                          | -7 340                   | -7 340                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-809 439</b>          | <b>-809 439</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 291 600                  | 0                        |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>291 600</b>           | <b>0</b>                 |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 13 235                   | 12 024                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 109                      | 0                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>13 344</b>            | <b>12 024</b>            |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2021-01-01<br/>2021-12-31</b> | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -480 480                         | -536 353                         |
| Övriga räntekostnader                                   | -566                             | 0                                |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-481 046</b>                  | <b>-536 353</b>                  |

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 64 167 920        | 64 167 920        |
| Mark                                          | 2 266 560         | 2 266 560         |
| Anslutningsavgifter                           | 220 200           | 220 200           |
|                                               | <b>66 654 680</b> | <b>66 654 680</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>66 654 680</b> | <b>66 654 680</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                     |                    |                    |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader           | -23 661 601        | -22 859 502        |
| Anslutningsavgifter | -181 966           | -174 626           |
|                     | <b>-23 843 567</b> | <b>-23 034 128</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                       |                 |                 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader           | -802 099        | -802 099        |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter | -7 340          | -7 340          |
|                                       | <b>-809 439</b> | <b>-809 439</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>-24 653 006</b> | <b>-23 843 575</b> |
|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>42 001 674</b> | <b>42 811 113</b> |
|-------------------|-------------------|

**Varav**

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Byggnader           | 39 704 220 | 40 506 319 |
| Mark                | 2 266 560  | 2 266 560  |
| Anslutningsavgifter | 30 894     | 38 234     |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 2 869 000  | 2 869 000  |
| Lokaler  | 684 000    | 684 000    |
| Småhus   | 60 868 000 | 51 308 000 |

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>64 421 000</b> | <b>54 861 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>47 960 000</i> | <i>38 400 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>16 461 000</i> | <i>16 461 000</i> |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

|                                                        | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | 81 227         | 81 227         |
|                                                        | <b>81 227</b>  | <b>81 227</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>81 227</b>  | <b>81 227</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -81 227        | -81 227        |
|                                                        | <b>-81 227</b> | <b>-81 227</b> |
|                                                        | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                                                                | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag              | 3 037 500        | 3 037 500        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b> | <b>3 037 500</b> | <b>3 037 500</b> |

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                     | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Andra aktier och andelar                            | 90 650        | 90 650        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>90 650</b> | <b>90 650</b> |

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2021-12-31   | 2020-12-31 |
|--------------------------------------------------|--------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 30           | 0          |
| Kundfordringar                                   | 9 528        | 0          |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>9 558</b> | <b>0</b>   |

**Not 16 Övriga fordringar**

|                                | 2021-12-31   | 2020-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto                    | 4 219        | 4 165        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>4 219</b> | <b>4 165</b> |

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 50 614         | 49 043         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 83 599         | 82 935         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 24 244         | 23 961         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 21 936         | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>180 393</b> | <b>155 939</b> |

**Not 18 Kassa och bank**

|                             | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 14 282           | 7 240            |
| Bankmedel                   | 5 460 156        | 4 146 921        |
| Transaktionskonto           | 1 233 742        | 1 582 638        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>6 708 180</b> | <b>5 736 800</b> |

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 38 218 547        | 39 018 547        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -800 000          | -800 000          |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -11 966 000       | -8 356 503        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>25 452 547</b> | <b>29 862 044</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB         | 0,89%      | 2022-01-18          | 8 456 503,00         | 0,00                    | 100 000,00         | 8 356 503,00         |
| SBAB         | 1,71%      | 2022-03-18          | 3 759 497,00         | 0,00                    | 25 000,00          | 3 734 497,00         |
| SBAB         | 1,43%      | 2024-05-10          | 6 529 170,00         | 0,00                    | 250 000,00         | 6 279 170,00         |
| SBAB         | 1,38%      | 2024-12-06          | 7 802 505,00         | 0,00                    | 100 000,00         | 7 702 505,00         |
| SBAB         | 1,14%      | 2025-05-09          | 6 279 451,00         | 0,00                    | 250 000,00         | 6 029 451,00         |
| SBAB         | 1,07%      | 2025-11-14          | 6 191 421,00         | 0,00                    | 75 000,00          | 6 116 421,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>39 018 547,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>800 000,00</b>  | <b>38 218 547,00</b> |

\*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 11 966 000 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 3 200 000 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 34 218 547 förfaller efter 5 år.

#### Not 20 Leverantörsskulder

|                                      | 2021-12-31     | 2020-12-31    |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Leverantörsskulder                   | 132 525        | 65 841        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 0              | 19 504        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>132 525</b> | <b>85 345</b> |

#### Not 21 Skatteskulder

|                            | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder              | 62 872        | 61 008        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>62 872</b> | <b>61 008</b> |

#### Not 22 Övriga skulder

|                                    | 2021-12-31    | 2020-12-31     |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 16 470        | 16 470         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 41 999        | 37 808         |
| Clearing                           | 0             | 7 298          |
| Övriga kortfristiga låneskulder    | 0             | 800 000        |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>58 469</b> | <b>861 576</b> |

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 42 247            | 43 366            |
| Upplupna elkostnader                                      | 4 915             | 3 242             |
| Upplupna värmekostnader                                   | 63 114            | 55 367            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 370 518           | 336 048           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>480 793</b>    | <b>438 023</b>    |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 59 676 000        | 59 676 000        |

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2022-02-22

Ort och datum



Jan-Erik Gustafsson



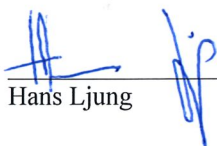
Göte Bäckstedt



Henrik Eriksson ersättare Eva Petersson



Sonja Höhrmann



Hans Ljung

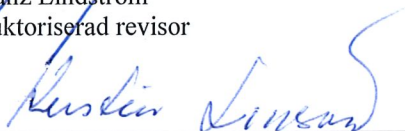


Cecilia Palacio

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2022



Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



Kerstin Linsved  
Förtroendevald revisor



Lila Holvöe  
Förtroendevald revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjötrollet för 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 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 revisionssed 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 Riksborgen Brf Sjötrölet för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 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 tryggsamt 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 revisors 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 19 mars 2022

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

Kerstin Linsved  
Förtroendevald revisor

Laila Holvøe  
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.

## **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.

## **Arsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränta- och dividendintäkter 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.

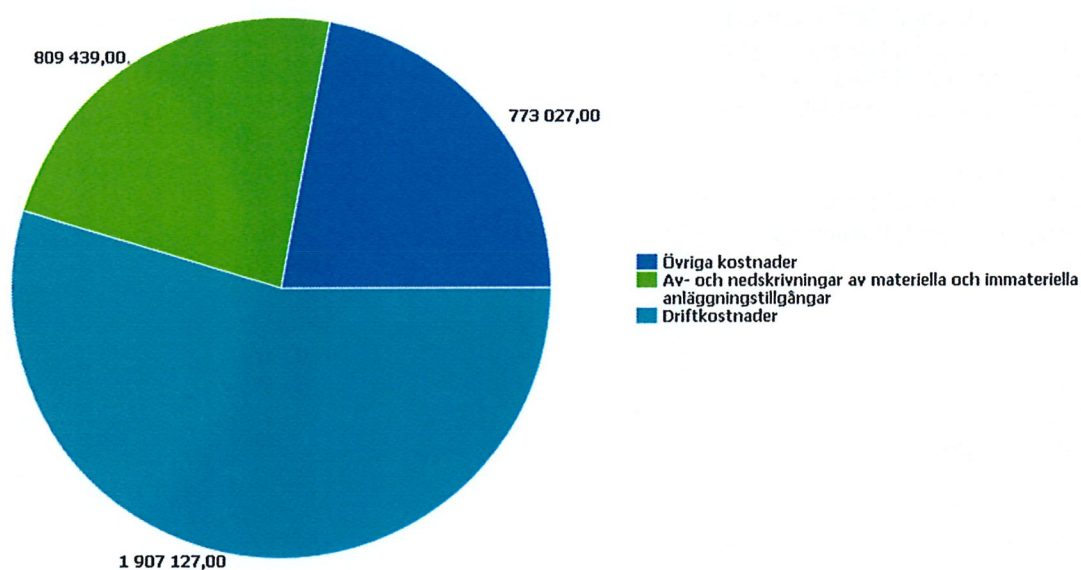
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

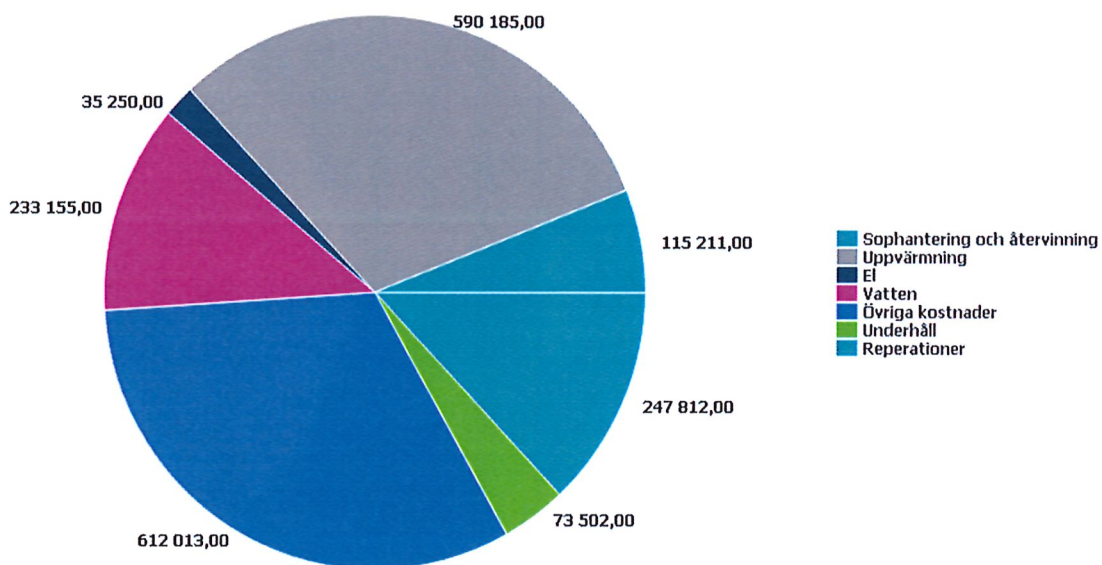
# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning                                                          |                  |                  |
| Driftkostnader                                                              | 1 907 127        | 1 535 911        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 510 150          | 531 001          |
| Personalkostnader                                                           | 86 775           | 64 855           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 809 439          | 809 439          |
| Finansiella poster                                                          | 176 102          | 524 330          |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>3 489 593</b> | <b>3 465 536</b> |



## Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr                                      | 2021             | 2020             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra            | 9 555            | 15 765           |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat                 | 5 243            | 0                |
| Rabatt/återbäring från RB                        | -3 900           | 0                |
| Systematiskt brandskyddsarbete                   | 7 793            | 7 030            |
| Serviceavtal                                     | 28 050           | 0                |
| Bevakningskostnader                              | 8 100            | 8 100            |
| Snö- och halkbekämpning                          | 38 824           | 8 823            |
| Rep utgift mtrl inköp bostäder                   | 0                | 2 556            |
| Rep bostäder utg för köpta tj                    | 39 910           | 4 200            |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet          | 3 167            | 16 667           |
| Rep install utg för köpta tj Värme               | 11 178           | 0                |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation         | 11 606           | 10 559           |
| Rep install utg för köpta tj El                  | 21 850           | 0                |
| Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon | 7 780            | 0                |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem           | 2 598            | 2 800            |
| Rep huskropp utg för köpta tj Tak                | 8 150            | 13 803           |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar    | 6 622            | 0                |
| Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor    | 5 674            | 531              |
| Rep markytor utg för köpta tj Planteringar       | 2 192            | 0                |
| Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier    | 20 625           | 0                |
| Vattenskador                                     | 94 416           | 29 146           |
| Övriga försäkringsskador                         | 12 045           | 0                |
| UH huskropp utg för köpta tj Fasader             | 0                | 20 503           |
| UH Markytor utg för köpta tj Planteringar        | 73 502           | 19 435           |
| Fastighetsel                                     | 35 250           | 36 386           |
| Uppvärmning                                      | 590 185          | 547 795          |
| Vatten                                           | 233 155          | 226 239          |
| Sophämtning                                      | 110 356          | 104 176          |
| Hyra container                                   | 4 855            | 0                |
| Fastighetsförsäkring                             | 49 043           | 42 833           |
| Ersättningar till hyresgäster                    | 360              | 0                |
| Fastighetsskatt                                  | 455 280          | 403 736          |
| Förbrukningsinventarier                          | 1 663            | 0                |
| Förbrukningsmaterial                             | 12 002           | 14 829           |
| <b>Summa driftkostnader</b>                      | <b>1 907 127</b> | <b>1 535 911</b> |



# Nyckeltalsanalys för driftkostnader

|                                                     | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| BOA                                                 | 5 076 kr/kvm  | 5 076 kr/kvm  |
| Belopp i kr                                         | 2021          | 2020          |
| Bevakningskostnader                                 | 2             | 2             |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)                | 0             | 0             |
| Ersättningar till hyresgäster                       | 0             | 0             |
| Extra sophämtning                                   | 0             | 0             |
| Fastighetsel                                        | 7             | 7             |
| Fastighetsförsäkring                                | 10            | 8             |
| Fastighetsskatt                                     | 90            | 80            |
| Fjärrvärme                                          | 0             | 0             |
| Förbrukningsinventarier                             | 0             | 0             |
| Förbrukningsmaterial                                | 2             | 3             |
| Hyra container                                      | 1             | 0             |
| Obligatoriska besiktningsskostnader                 | 0             | 0             |
| Rabatt/återbäring från RB                           | -1            | 0             |
| Rep bostäder utg för köpta tj                       | 8             | 1             |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning       | 0             | 0             |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj            | 0             | 0             |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar       | 1             | 0             |
| Rep huskropp utg för köpta tj Tak                   | 2             | 3             |
| Rep install utg för köpta tj El                     | 4             | 0             |
| Rep install utg för köpta tj Hissar                 | 0             | 0             |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem              | 1             | 1             |
| Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon    | 2             | 0             |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet             | 1             | 3             |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation            | 2             | 2             |
| Rep install utg för köpta tj Värme                  | 2             | 0             |
| Rep installationer utg för köpta tj                 | 0             | 0             |
| Rep markytor utg för köpta tj                       | 0             | 0             |
| Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor       | 1             | 0             |
| Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier       | 4             | 0             |
| Rep markytor utg för köpta tj Planteringar          | 0             | 0             |
| Rep utgift mtrl inköp bostäder                      | 0             | 1             |
| Serviceavtal                                        | 6             | 0             |
| Snö- och halkbekämpning                             | 8             | 2             |
| Sophämtning                                         | 22            | 21            |
| Systematiskt brandskyddsarbete                      | 2             | 1             |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat                    | 1             | 0             |
| UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering | 0             | 0             |
| UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning       | 0             | 0             |
| UH huskropp utg för köpta tj                        | 0             | 0             |
| UH huskropp utg för köpta tj Fasader                | 0             | 4             |
| UH huskropp utg för köpta tj Tak                    | 0             | 0             |
| UH installationer utg för köpta tj Låssystem        | 0             | 0             |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation      | 0             | 0             |
| UH lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering   | 0             | 0             |
| UH Markytor utg för köpta tj                        | 0             | 0             |
| UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor        | 0             | 0             |
| UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier        | 0             | 0             |
| UH Markytor utg för köpta tj Planteringar           | 14            | 4             |
| Uppvärmning                                         | 116           | 108           |
| Vatten                                              | 46            | 45            |
| Vattenskador                                        | 19            | 6             |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra               | 2             | 3             |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund               | 0             | 0             |
| Övriga försäkringsskador                            | 2             | 0             |
| <b>Summa driftkostnader</b>                         | <b>375,71</b> | <b>302,58</b> |





# RBF Sjötrollet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Sjötrollet i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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](http://www.riksbyggen.se)

