

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Sjötrollet  
Org nr: 7164045358





## Kallelse till ordinarie föreningsstämma med Riksbyggen Bostadsrättsförening Sjötrollet

**Datum** Torsdag den 1 juni 2023  
**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
- L) 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
- T) Stämmans avslutande



---

# 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  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 med 726 387 kr innan avsättningen till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfonden medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott med 220 354 kr.

Driftkostnaderna i föreningen är högre jämfört med föregående år. Föreningen har haft mer reparationskostnader under året.

Driftkostnader så som el, vatten, värme och sopor är något lägre jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har ökat. Föreningen har fått ca 50 000 kr i ränteintäkter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 51% till 58%.

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 437% till 438%.

I resultatet ingår avskrivningar med 809 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 536 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>
Bostäder bostadsrätt	5 076 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	103 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	64 820 000kr
Föregående års taxeringsvärde	64 421 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Årets återbäring uppgick till 3 900 kr och utdelningen på andelarna till 291 600 kr.

## Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El & fjärrvärme	Kalmar Energi
Bredband/Tv	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 342 tkr och planerat underhåll för 53 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 17 297 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 730 tkr (341 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 197 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installation av fiberkabel	2010	
Byte av tvättstugeutrustning	2018	

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Entré Tak	46 368 kr
Markytor	6 891 kr

#### Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte värmeväxlare	2023	Beslutat
Tegelfasad	2025	Ej beslutat
Takreovering	2029	Ej beslutat
Stambyte	2032	Ej beslutat
Byte lägenhetsaggregat	2027	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	2024
Eva Petersson	Sekreterare	2024
Sonja Höhrmann	Ledamot	2023
Hans Ljung	Ledamot	2024
Göte Bäckstedt	Ledamot	2023
Cecilia Palacio	Ledamot Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Braw	Suppleant	2024
Mattias Dahl	Suppleant	2023
Mikael Petersson	Suppleant	2024
Ulla Bäckstedt	Suppleant	2023
Hans Olsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Ernst & Young AB	2023
Kerstin Linsved	Förtroendevald revisor	2023
Laila Holvoe	Förtroendevald revisor	2023

#### Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eivor Gullin	2023
Kristina Gustafsson (sammankallande)	2023

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



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

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

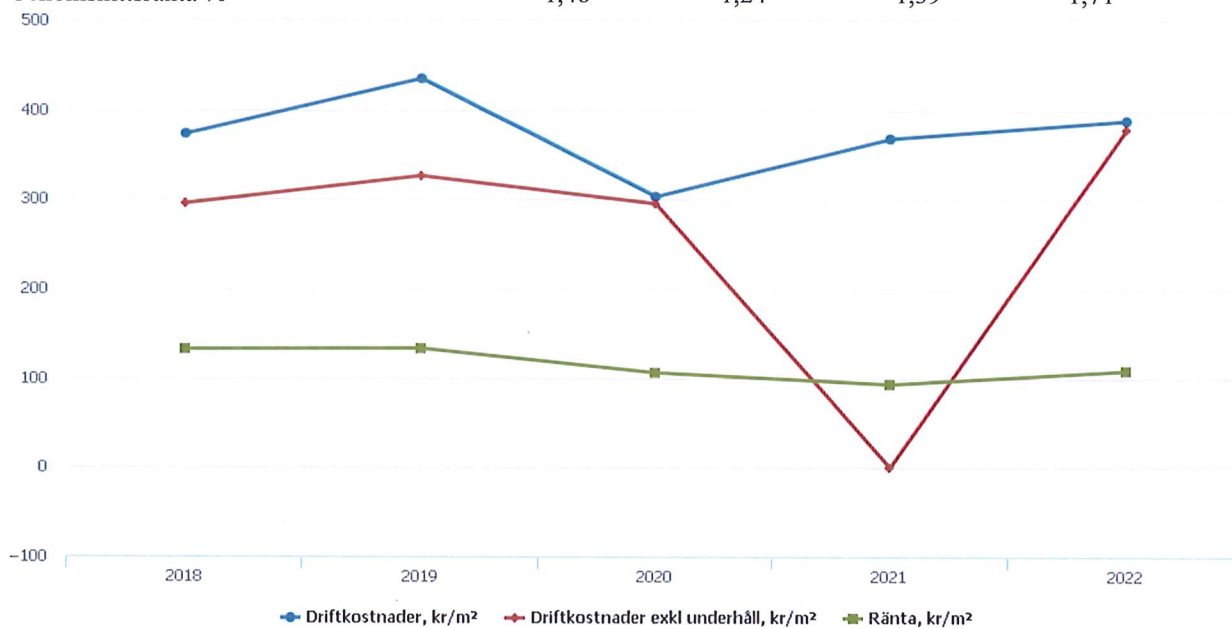
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 810 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 254	4 254	4 253	4 247	4 254
Resultat efter finansiella poster	726	907	909	370	681
Årets resultat	726	907	909	370	681
Resultat exklusive avskrivningar	1 536	1 717	1 718	1 180	1 490
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	536	717	718	180	490
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	193	193	197	197	197
Balansomslutning	52 257	52 032	51 836	51 855	52 238
Soliditet %	26	25	23	22	21
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	438	437	408	324	307
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	58	51	59		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	810	810	810	810	810
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	388	368	303	435	373
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	378	354	295	326	295
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	108	93	106	133	132
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	2 194	2 011	1 870	1 680	1 578
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 225	7 380	7 529	7 687	7 844
Genomsnittsränta %	1,48	1,24	1,39	1,71	1,63



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 405 996	0	0	10 416 627	-650 956	907 300
Disposition enl. årsstämmobeslut					907 300	-907 300
Reservering underhållsfond				1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-53 259	53 259	
Årets resultat						726 387
Vid årets slut	2 405 996	0	0	11 363 368	-690 397	726 387

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	256 344
Årets resultat	726 387
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 259
<b>Summa</b>	<b>35 989</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **35 989**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 254 240	4 254 091
Övriga rörelseintäkter	Not 3	151 070	142 802
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 405 310</b>	<b>4 396 893</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 557 972	-2 417 277
Personalkostnader	Not 6	-87 891	-86 775
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-809 439	-809 439
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 455 302</b>	<b>-3 313 491</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>950 008</b>	<b>1 083 401</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag, Kalmarsundsvind	Not 8	-4 975	0
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar, intresseföreningen	Not 8	291 600	291 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	49 066	13 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-559 312	-481 046
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-223 621</b>	<b>-176 102</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>726 387</b>	<b>907 300</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>726 387</b>	<b>907 300</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	2 405 996	2 405 996	
Fond för yttre underhåll	11 363 369	10 416 627	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>13 769 365</b>	<b>12 822 623</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-690 398	-650 956	
Årets resultat	726 387	907 300	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>35 989</b>	<b>256 344</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 805 354</b>	<b>13 078 967</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	24 652 672	25 452 547
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 652 672</b>	<b>25 452 547</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	12 765 875	12 766 000
Leverantörsskulder	Not 20	318 152	132 525
Skatteskulder	Not 21	103 494	62 872
Övriga skulder	Not 22	30 185	58 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	581 709	480 793
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 799 415</b>	<b>13 500 659</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>52 257 441</b>	<b>52 032 174</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	41 192 235	42 001 674
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 192 235</b>	<b>42 001 674</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	0	90 650
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 037 500</b>	<b>3 128 150</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 229 735</b>	<b>45 129 824</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	9 702	9 558
Övriga fordringar	Not 16	4 227	4 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	209 775	180 393
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>223 704</b>	<b>194 170</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	7 804 002	6 708 180
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 804 002</b>	<b>6 708 180</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 027 706</b>	<b>6 902 350</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>52 257 441</b>	<b>52 032 174</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Standardförbättringar	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
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	0	-149
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 254 240</b>	<b>4 254 091</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	92 976	93 125
Övriga lokalintäkter	3 180	3 428
Övriga ersättningar	24 964	20 353
Öresutjämning	-7	0
Övriga rörelseintäkter	29 957	25 896
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>151 070</b>	<b>142 802</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-53 259	-73 502
Reparationer	-341 952	-247 812
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-469 406	-455 280
Försäkringspremier	-50 614	-49 043
Återbäring från Riksbyggen	4 000	3 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 074	-7 793
Serviceavtal	-21 936	-28 050
Obligatoriska besiktningar	-12 750	0
Bevakningskostnader	-8 100	-8 100
Snö- och halkbekämpning	-28 909	-38 824
Ersättningar till hyresgäster	-840	-360
Förbrukningsinventarier	-22 667	-13 665
Vatten	-228 611	-233 155
Fastighetsel	-58 559	-35 250
Uppvärmning	-584 099	-590 185
Sophantering och återvinning	-114 472	-115 211
Förvaltningsarvode extra	-9 656	-14 799
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 011 904</b>	<b>-1 907 127</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode RB	-335 629	-330 518
IT-kostnader	-151 956	-145 178
Arvode, yrkesrevisorer	-16 813	-16 063
Övriga förvaltningskostnader	-6 978	-4 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 041	-9 282
Medlems- och föreningsavgifter	-2 860	-2 860
Konsultarvoden	-10 080	0
Bankkostnader	-2 200	-1 650
Övriga externa kostnader	-6 513	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-546 068</b>	<b>-510 150</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-45 200	-43 700
Sammanträdesarvoden	-25 200	-20 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-12 000
Sociala kostnader	-11 491	-10 425
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-87 891</b>	<b>-86 775</b>

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
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**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	291 600	291 600
Kostnad efter likvidation av Kalmarsundsvind	-4 975	
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>286 625</b>	<b>291 600</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	12 031	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	37 027	13 235
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	109
Övriga ränteintäkter	8	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>49 066</b>	<b>13 344</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-558 800	-480 480
Övriga räntekostnader	-512	-566
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-559 312</b>	<b>-481 046</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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	-24 463 700	-23 661 601
Anslutningsavgifter	-189 306	-181 966
	<b>-24 653 006</b>	<b>-23 843 567</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****-25 462 445**      **-24 653 006****Restvärde enligt plan vid årets slut****41 192 235**      **42 001 674****Varav**

Byggnader	38 902 121	39 704 220
Mark	2 266 560	2 266 560
Anslutningsavgifter	23 554	30 894

## Taxeringsvärden

Bostäder	3 270 000	2 869 000
Lokaler	682 000	684 000
Småhus	60 868 000	60 868 000

### **Totalt taxeringsvärde**

	<b>64 820 000</b>	<b>64 421 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>48 299 000</i>	<i>47 960 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 521 000</i>	<i>16 461 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-81 227	-81 227
	<b>-81 227</b>	<b>-81 227</b>

## Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	3 037 500	3 037 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>3 037 500</b>	<b>3 037 500</b>

## Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Andra aktier och andelar, Kalmarsundsvind	0	90 650
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>0</b>	<b>90 650</b>

## Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	30	30
Kundfordringar	9 672	9 528
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>9 702</b>	<b>9 558</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 227	4 219
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 227</b>	<b>4 219</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 686	50 614
Förutbetalt förvaltningsarvode	106 811	83 599
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	24 244	24 244
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 035	21 936
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>209 775</b>	<b>180 393</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	12 797	14 282
Bankmedel	5 997 183	5 460 156
Transaktionskonto	1 794 022	1 233 742
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 804 002</b>	<b>6 708 180</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	37 418 547	38 218 547
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-800 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 965 875	-11 966 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>24 652 672</b>	<b>24 652 547</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,53%	2023-03-20	3 734 497,00	0,00	25 000,00	3 709 497,00
SBAB	3,16%	2023-07-18	8 356 503,00	0,00	100 000,00	8 256 503,00
SBAB	1,53%	2024-05-10	6 279 170,00		250 000,00	6 029 170,00
SBAB	1,38%	2024-12-06	7 702 505,00	0,00	100 000,00	7 602 505,00
SBAB	1,14%	2025-05-09	6 029 451,00	0,00	250 000,00	5 779 451,00
SBAB	1,07%	2025-11-14	6 116 421,00	0,00	75 000,00	6 041 421,00
<b>Summa</b>			<b>38 218 547,00</b>	<b>0,00</b>	<b>800 000,00</b>	<b>37 418 547,00</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 11 965 875 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras. Resterande skuld 24 652 672 kr.

**Not 20 Leverantörsskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Leverantörsskulder	305 073	132 525
Ej reskontraförda leverantörsskulder	13 079	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>318 152</b>	<b>132 525</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skatteskulder	103 494	62 872
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>103 494</b>	<b>62 872</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	16 470	16 470
Skuld sociala avgifter och skatter	13 715	41 999
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>30 185</b>	<b>58 469</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	74 023	42 247
Upplupna elkostnader	5 928	4 915
Upplupna värmekostnader	70 320	63 114
Upplupna styrelsearvoden	81 278	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	350 160	370 518
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>581 709</b>	<b>480 793</b>

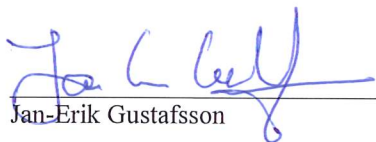
**Not Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	59 676 000	59 676 000

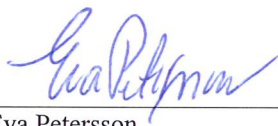
Styrelsens underskrifter

Kalmar 2023-04-27

Ort och datum



Jan-Erik Gustafsson



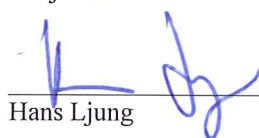
Eva Petersson



Sonja Höhrmann



Göte Bäckstedt

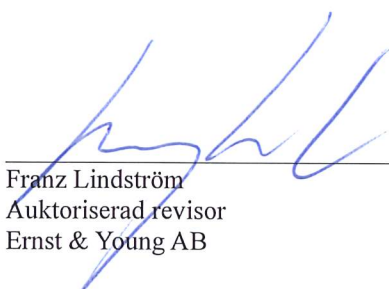


Hans Ljung



Cecilia Palacio

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2023



Franz Lindström  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



Kerstin Linsved  
Förtroendevald revisor



Laila Holvöe  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Sjötrölet för 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 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 att utföra 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisions sed 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 tryggande 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 revisions sed 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 revisions sed 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 räkenskaper. 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 4 maj 2023

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

Laila Holvoe  
Förtroendevald revisor

Kerstin Linsved  
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, fastighetservice 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 stadseenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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.

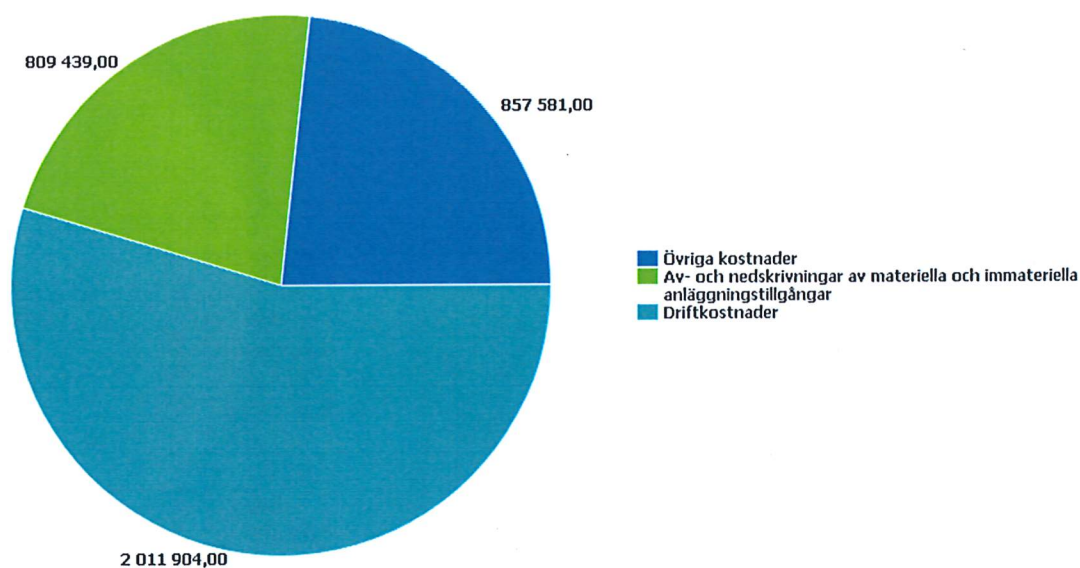
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

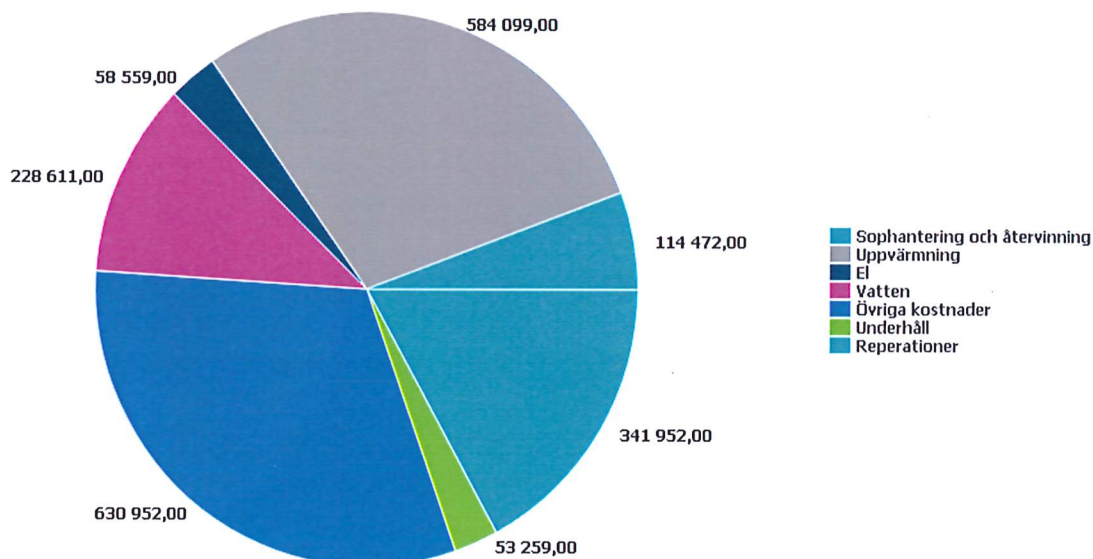
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 011 904	1 907 127
Övriga externa kostnader	546 068	510 150
Personalkostnader	87 891	86 775
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	809 439	809 439
Finansiella poster	223 621	176 102
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 678 923</b>	<b>3 489 593</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	9 656	9 555
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	5 243
Rabatt/återbäring från RB	-4 000	-3 900
Systematiskt brandskyddsarbete	10 074	7 793
Serviceavtal	21 936	28 050
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	12 750	0
Bevakningskostnader	8 100	8 100
Snö- och halkbekämpning	28 909	38 824
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	2 911	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	39 910
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	7 167	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	42 340	3 167
Rep install utg för köpta tj Värme	170 008	11 178
Rep install utg för köpta tj Ventilation	13 333	11 606
Rep install utg för köpta tj El	17 686	21 850
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	4 961	7 780
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 403	2 598
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	8 150
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 215	6 622
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	52 414	5 674
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	7 307	2 192
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	20 625
Vattenskador	19 207	94 416
Övriga försäkringsskador	0	12 045
UH huskropp utg för köpta tj Tak	46 368	0
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	6 891	73 502
Fastighetsel	58 559	35 250
Uppvärmning	584 099	590 185
Vatten	228 611	233 155
Sophämtning	110 356	110 356
Hyra container	4 116	4 855
Fastighetsförsäkring	50 614	49 043
Ersättningar till hyresgäster	840	360
Fastighetsskatt	469 406	455 280
Förbrukningsinventarier	0	1 663
Förbrukningsmaterial	22 667	12 002
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 011 904</b>	<b>1 907 127</b>





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	5 076 kr/kvm	5 076 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader	2	2
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	0	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	12	7
Fastighetsförsäkring	10	10
Fastighetsskatt	92	90
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	4	2
Hyra container	1	1
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	3	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	0	8
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	2
Rep install utg för köpta tj El	3	4
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	8	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	2
Rep install utg för köpta tj Värme	33	2
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	10	1
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	4
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	1	0
Serviceavtal	4	6
Snö- och halkbekämpning	6	8
Sophämtning	22	22
Systematiskt brandskyddsarbete	2	2
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	1
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	9	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	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	1	14
Uppvärmning	115	116
Vatten	45	46
Vattenskador	4	19
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2	2
Övriga försäkringskostnader	0	2
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>396,36</b>	<b>375,71</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)

