
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Trollbäcken 1, Båstad
Org nr: 769603-2700



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollbäcken 1,
Båstad får härmed upprätta
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 till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 991 215 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-07-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-07.

Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst beroende på högre driftskostnader och övriga kostnader.

Driftskostnaderna i föreningen är högre än föregående år beroende på högre reparationskostnader. Dessa har till stor del föränletts av en medlem som begärt flera undersökningar av avloppet. Föreningen har även haft advokatkostnader uppgående till ca 82 tkr men efter en dom i Tingsrätten fick föreningen ersättning för en del av avloppsundersökningarna samt advokatkostnaderna. Ersättningen blev 88 tkr men de är bokförda som övrig rörelseintäkt under not 3. På grund av pandemin, kriget i Ukraina, höjda energikostnader, både värme och el samt höjda räntor har föreningen varit restriktiv med övriga reparationer och inget underhåll har utförts.

I en bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar, d.v.s. resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive avsättningen till underhållsfonden. Det är detta resultat styrelsen använder i sitt budgetarbete och som är underlag för beslut om eventuella avgiftsjusteringar. Årets resultat efter fondförändringar är -1 115 tkr. Detta beror på att avsättningen till underhållsfonden ökat från 500 tkr till 1 108 tkr beroende på att numera sker avsättning från en 50-årig underhållsplan. Kostnader för byggmaterial och råvarubrister har ökat. På grund av förändrade beteenden på världsmarknaden med minskad export och utmaningar i logistikflöden har priserna påverkats negativt och prisregistret för underhållsplanen är nu indexerat utifrån detta. Därav den betydligt högre avsättningen än tidigare år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning före avsättning till underhållsfonden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 9%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 423% till 228%. Föreningen har gjort en engångsamortering på 1 500 000 kr i samband med omsättning av lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 500 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 493 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Morellen 1 i Båstads kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 32 lägenheter och 1 lokal. Föreningen har dessutom tre gästlägenheter, en gemensamhetslokal, två hobbyrum samt ett gym och bastu. Byggnaderna är uppförda 1999. Fastighetens adress är Vångavägen 31 A-C i Båstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	9
3 rum och kök	17
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	11
Antal p-platser	21
Antal p-platser	4

Total tomtarea	7 446 m ²
Total bostadsarea	2 733 m ²

Årets taxeringsvärde	54 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Södra Hallands Kraft	Fjärrvärme
Luleå Energi AB	Grön el
Kone AB	Hisservice
Kiwa Inspecta AB	Hissbesiktning
Frigovent Inneklimat AB	Serviceavtal värmeinstallationer
Båstad Rör AB	VVS-installationer
Båstad El AB	El-installationer
Bjäre Kraft Bredband	TV via fiber
InfraCom Communications AB	Porttelefonioperatör
Artibus Brandteknik AB	Brandinspektion
FEAB Partner	Sopkärlstvätt
ASSA ABLOY	Portöppnare
IBC elinstallation	Porttelefoner och Kod System
Bjäre Maskin AB	Service av robotgräsklippare

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 145 tkr och planerat underhåll för 0 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.

För de närmaste 50 åren (evig kostnad) uppgår föreningens underhållskostnader till 55 420 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 108 tkr (405 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Kommande år beräknas avsättningen ligga på ungefär samma nivå då det finns ett uppskjutet behov att hålla fastigheterna väl underhållna. Underhållsplanen uppdateras årligen med både åtgärder och siffror (p.g.a. inflation) framförallt de närmaste tio åren. Nya tak, stuprör och fasadrenoveringar i B och sedan A och C husen. Rensning av brunnar. Tätning av halv-cirkelformade cementlock där vatten under skyfallet rann in i källarförråden, framförallt i B-huset. Nya värmepumpar och annat i teknikrummen i hus A och B är planerade. Hissarna kommer klara sig en tid till. Undersökning av fastighetens alla fasader och tak har skett med hjälp av drönare. Kostnaderna för detta projekt har uppgått till 85 tkr. Åtgärder skjuts dock på framtiden då det inte är akut nödvändigt just nu.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Inplåtning takdetaljer	2016	
Tak- och fasadrenovering	2016	
Värme- och ventilation	2018	Genomgång av värme- och ventilationsanläggning
Installationer	2019	Byte cirkulationspumpar för varmvattencirkulation
Utbyte rökluckor	2019	Montering av takfönster och plåtning i samband med utbyte av rökluckor
Värmepumpsbyte	2020	Utbyte frånluftsfläktar
Portöppnare	2020	Nya portöppnare i alla husen

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Spångberg	Ordförande	2023
Ulla O'Barius	Sekreterare	2024
Jörgen Petersson	Vice ordförande	2024
Isabell Bengtsson Berggren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inga Högberg	Suppleant	2023
Peter Krikström	Suppleant	2024
Ingrid Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB Anders Callert	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnel Sköldbrant (sammankallande)	2022
Margareta Rosendahl	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 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 971 kr/m²/år.

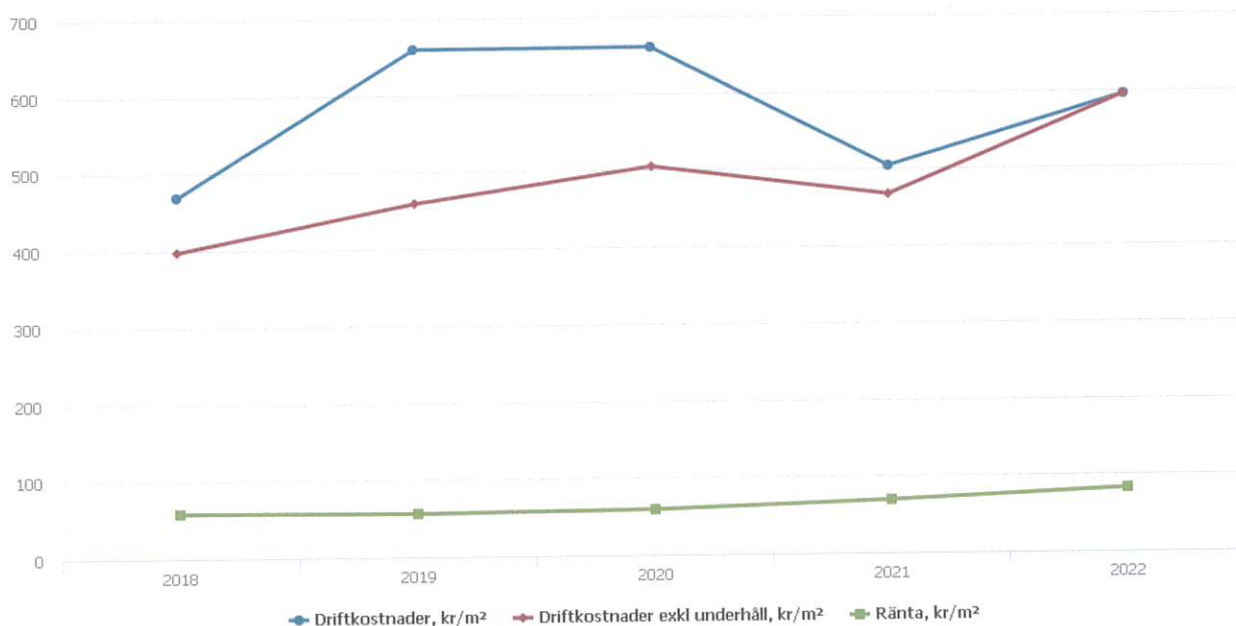
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningens hemsida www.brftrollbacken1bastad.se har utvecklats och fortlöpande uppdaterats. Efter pandemiåren har föreningen återupptagit aktiviteter som boulespel, dialogmöten i Gästabudssalen, Pärans Dag, Äpplets Dag och 1:a Adventsfirande (grantändning). Även årsstämman blev en trevlig sammankomst för medlemmarna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 667	2 615	2 615	2 567	2 448
Resultat efter finansiella poster	-7	341	-14	-76	325
Årets resultat	-7	341	-14	-76	325
Resultat exklusive avskrivningar	493	841	486	424	814
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-614	341	36	-6	452
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	405	183	164	157	131
Balansomslutning	38 768	40 203	39 666	39 919	40 607
Soliditet %	58	56	56	56	55
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	9	13	10	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	228	423	379	134	138
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	971	952	952	933	889
Driftkostnader, kr/m ²	595	504	660	659	469
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	595	467	505	459	398
Ränta, kr/m ²	82	69	59	56	58
Underhållsfond, kr/m ²	1 139	734	586	578	617
Lån, kr/m ²	5 726	6 275	6 275	6 346	6 490
Skuldkvot %	5,63	6,51	6,62	6,72	7,25



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 023 436	2 005 708	1 119 155	340 933
Disposition enl. årsstämmobeslut			340 933	-340 933
Reservering underhållsfond		1 108 000	-1 108 000	
Årets resultat				-6 888
Vid årets slut	19 023 436	3 113 708	352 088	-6 888

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 460 088
Årets resultat	-6 888
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 108 000
Summa	345 199

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	345 199
--	----------------

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 667 456	2 615 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 758	20 690
Summa rörelseintäkter		2 777 214	2 636 114
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 626 962	-1 377 568
Övriga externa kostnader	Not 5	-368 863	-156 719
Personalkostnader	Not 6	-78 253	-75 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-500 351	-500 351
Summa rörelsekostnader		-2 574 430	-2 110 579
Rörelseresultat		202 785	525 536
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 608	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 168	2 615
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-225 449	-187 218
Summa finansiella poster		-209 673	-184 603
Resultat efter finansiella poster		-6 888	340 933
Årets resultat		-6 888	340 933

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 991 956	37 452 545
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	274 836	314 599
Summa materiella anläggningstillgångar		37 266 793	37 767 144
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	48 000	48 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 000	48 000
Summa anläggningstillgångar		37 314 793	37 815 144
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	7 728	0
Övriga fordringar	Not 15	19 275	19 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	160 765	157 304
Summa kortfristiga fordringar		187 768	176 559
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 265 511	2 210 941
Summa kassa och bank		1 265 511	2 210 941
Summa omsättningstillgångar		1 453 279	2 387 500
Summa tillgångar		38 768 071	40 202 643

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	19 023 436	19 023 436	
Fond för yttre underhåll	3 113 708	2 005 708	
Summa bundet eget kapital	22 137 144	21 029 144	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	352 088	1 119 155	
Årets resultat	-6 888	340 933	
Summa fritt eget kapital	345 199	1 460 088	
Summa eget kapital	22 482 343	22 489 231	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 649 520	17 149 520
Leverantörsskulder	Not 19	208 005	185 604
Skatteskulder	Not 20	4 797	4 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	423 406	374 214
Summa kortfristiga skulder	16 285 728	17 713 412	
Summa eget kapital och skulder	38 768 071	40 202 643	

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	100
Tvättmaskiner och torktumlare	Linjär	15
Fiberinstallation	Linjär	10
Styr- larmutrustning	Linjär	10
Tappvattensystem	Linjär	10

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	2 654 256	2 602 224
Hyror, p-platser	13 200	13 200
Summa nettoomsättning	2 667 456	2 615 424

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar (övernattningsrum, pantförskrivningar, överlåtelseavg)	20 015	20 393
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-3
Övriga rörelseintäkter (ersättning tvist enl dom)	87 981	300
Försäkringsersättningar	1 759	0
Summa övriga rörelseintäkter	109 758	20 690

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-102 253
Reparationer	-144 947	-57 714
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 608	-46 268
Försäkringspremier	-37 102	-36 225
TV via fiber	-42 240	-42 240
Återbäring från Riksbyggen	3 200	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 263	-6 846
Serviceavtal (portöppnare, värmeinstallationer)	-32 492	-20 730
Obligatoriska besiktningar (hissar, ventilationskontroll OVK)	-35 995	-15 558
Snö- och halkbekämpning	-19 488	-26 545
Förbrukningsinventarier	-9 799	-18 801
Fordons- och maskinkostnader (robotgräsklippare)	-5 744	-4 013
Vatten	-151 016	-121 335
Fastighetsel	-217 661	-151 724
Uppvärmning	-487 175	-340 427
Sophantering och återvinning	-46 037	-43 035
Förvaltningsarvode drift	-347 596	-343 855
Summa driftskostnader	-1 626 962	-1 377 568

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-159 153	-114 857
Resekostnader	-189	-57
Annonsering och reklam (hemsida)	-1 814	-2 013
IT-kostnader	-5 914	-2 988
Arvode, yrkesrevisorer	-6 875	-6 875
Övriga förvaltningskostnader (medlemsaktiviteter, stämma m.m.)	-5 490	-8 251
Kreditupplysningar	-156	-375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 315	-4 043
Representation	-1 413	-1 349
Kontorsmateriel (tryckning årsredovisningar, kopiering, toner m.m.)	-10 451	-7 785
Telefon (hiss- och porttelefon)	-1 222	-1 200
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-2 080	-2 580
Konsultarvoden (projektering takbyte o fasadrenovering)	-84 890	0
Bankkostnader	-2 400	-1 850
Advokat och rättegångskostnader	-81 500	0
Övriga externa kostnader	0	-2 495
Summa övriga externa kostnader	-368 863	-156 719

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-68 000	-68 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (valberedning)	-2 400	0
Övriga kostnadsersättningar (bilersättningar)	-666	-999
Sociala kostnader	-7 187	-6 942
Summa personalkostnader	-78 253	-75 941

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-448 414	-448 414
Avskrivning Anslutningsavgifter (fiber)	-12 175	-12 175
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 150	-13 150
Avskrivning Installationer	-26 613	-26 613
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-500 351	-500 351

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 608	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 608	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 074	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 074	2 615
Övriga ränteintäkter	20	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 168	2 615

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-225 449	-187 218
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-225 449	-187 218

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 878 730	44 878 730
Mark	1 000 000	1 000 000
Anslutningsavgifter	121 750	121 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 000 480	46 000 480
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 474 887	-8 026 473
Anslutningsavgifter	-73 050	-60 875
	-8 547 937	-8 087 348
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-448 413	-448 414
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-12 175	-12 175
	-460 588	-460 589
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 008 525	-8 547 937
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 991 955	37 452 543
Varav		
Byggnader	35 955 430	36 403 843
Mark	1 000 000	1 000 000
Anslutningsavgifter	36 525	48 700
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 000 000	46 000 000
Totalt taxeringsvärde	54 000 000	46 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 000 000</i>	<i>28 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 000 000</i>	<i>18 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	646 388	646 388
Installationer	266 125	266 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	912 513	912 513
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-497 109	-483 959
Installationer	-100 805	-74 193
	-597 914	-558 152
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 150	-13 150
Installationer	-26 613	-26 612
	-39 763	-39 762
Restvärde enligt plan vid årets slut	274 836	314 599
Varav		
Inventarier och verktyg	136 129	149 279
Installationer	138 707	165 320

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag	48 000	48 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	48 000	48 000

96 st Garantikapitalbevis å 500 kr i Intresseföreningen

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 728	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 728	0

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	19 275	19 255
Summa övriga fordringar	19 275	19 255

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 555	37 102
Förutbetalt förvaltningsarvode	115 902	115 902
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 308	4 300
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 765	157 304

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	525 732	1 518 958
Transaktionskonto	739 778	691 982
Summa kassa och bank	1 265 511	2 210 941

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	15 649 520	17 149 520
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	15 649 520	17 149 520
Summa övriga skulder till kreditinstitut	15 649 520	17 149 520

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,02%	3-mån rörligt	13 649 520,00	0,00	0,00	13 649 520,00
STADSHYPOTEK	3,36%	3-mån rörligt	3 500 000,00	0,00	1 500 000,00	2 000 000,00
Summa			17 149 520,00	0,00	1 500 000,00	15 649 520,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 13 649 520 kr och 2 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Föreningen har gjort en engångsamortering på 1 500 000 kr i samband med omsättning av lån. Föreningen har tillfälligt stoppat vidare amortering för att temporärt öka på likvida medel.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	208 005	185 604
Summa leverantörsskulder	208 005	185 604

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	4 797	4 074
Summa skatteskulder	4 797	4 074

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	34 584	17 127
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 115	20 314
Upplupna elkostnader	23 545	18 472
Upplupna värmekostnader	126 996	89 065
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 182	7 356
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	215 984	221 880
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	423 406	374 214

Not 22 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	27 405 000	27 405 000

Not 23 Eventualförpliktelser

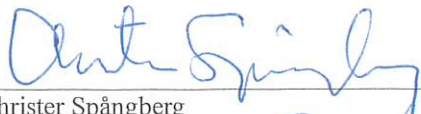
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

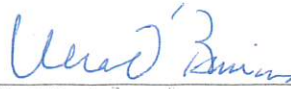
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Båstad 2023-02-06



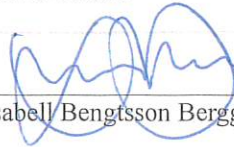
Christer Spångberg



Ulla O'Barius



Jörgen Petersson



Isabella Bengtsson Berggren

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-02-06

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trollbäcken 1 org. nr. 769603-2700

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollbäcken 1 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, 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 misstag,

eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trollbäcken 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 6 februari 2023


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas 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 styrelsen 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.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollbäcken 1, Båstad

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Trollbäcken 1, Båstad 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet