
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Trillan 1
Org nr: 716403-7413



Obs! Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid kontakt med din bank eller vid försäljning.

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING TRILLAN 1

KALLELSE

Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

DAG MÅNDAG 2 DECEMBER 2019

TID KLOCKAN 19.00

PLATS TRE TRILLOR

ÄRENDE FÖRENINGSTÄMMA ENL §58-60 I STADGARNA SAMT AV
STYRELSEN TILL STÄMMAN HÄNSKJUTNA FRÅGOR SOM KOMMER
ATT BEHANDLAS:
-GRUPPANSLUTNING BREDBAND/IP TELEFONI TELENOR (SE BILAGA 1)
-PARKERINGSFRÅGAN (SE BILAGA 2)

Föreningens gällande stadgar finns att tillgå på Mitt Riksbyggen (webben)
under våra dokument- stadgar.

Efter stämmans avslut bjuder föreningen på fika. Vänligen meddela hur många
som kommer och ev allergier på talong nedan.

Välkomna!

Med vänlig hälsning

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trillan 1

Ta gärna med denna årsredovisning till stämman.

OBS! Lämna bifogad anmälan på nedan talong i den blå lådan vid porten till
Skiftesvägen 121, senast 2019-11-25.

Jag/vi kommer _____ person/-er till årsstämman i Tre Trillor 2019-12-02 med
efterföljande fika.

Vid ev allergier vänligen notera dessa nedan:

___ st person har allergi mot _____

___ st person har allergi mot _____

Namn

lägenhet nr

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING TRILLAN 1

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2019-12-02

DAGORDNING

- a) STÄMMANS ÖPPNANDE
 - b) FASTSTÄLLANDE AV RÖSTLÄNGD
 - c) VAL AV STÄMMOORDFÖRANDE
 - d) VAL AV STÄMMOSEKRETERARE
 - e) VAL AV EN PERSON SOM HAR ATT JÄMTE ORDFÖRANDE 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 FASTSTÄLLANDE AV RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING
 - k) BESLUT OM RESULTATDISPOSITION
 - l) FRÅGA OM ANSVARFRIHET FÖR STYRELSELEDAMÖTERNA
 - m) BESLUT ANGÅENDE ANTALET STYRELSELEDAMÖTER OCH SUPPLEANTER
 - n) FRÅGA OM ARVODEN ÅT STYRELSELEDAMÖTER OCH REVISORER
 - 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 FÖRENINGSMEDLEM TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I STADGEENLIG ORDNING INKOMNA ÄRENDEN
- Gruppanslutning Bredband/IP telefoni Telenor (se bilaga 1)**
- Parkeringsfrågan (se bilaga 2)**
- t) STÄMMANS AVSLUTANDE

GRUPPANSLUTNING BREDBAND/IP TELEFONI

VAD BESLUTAR VI OM?

Gruppavtal är en chans att pressa priser tillsammans. En möjlighet som vi vill utnyttja som bostadsrättsförening. Det är både svårt och jobbigt att göra själv som privatperson.

Vi ska därför besluta om ett gruppavtal från Telenor på 36 mån på årsstämman.

Nedan kommer lite snabb info, för mer info eller frågor kom på årsstämman.

BREDBAND

Bredband 250/250 Mbit

Man kan få högre hastighet men då betalar man extra för det själv (500/500 – 149kr extra)

TELEFONI

IP telefoni via bredband ingår (Telenor mini)

TV

Ingår ej i gruppavtal. Kan tecknas individuellt (baspaket 219kr/mån)

KOSTNAD

165 kr/mån per lägenhet, betalas av förening (112 lägenheter = 221 760 kr per år)

Telefonsamtal enligt Telenor mini, betalas individuellt

BESPARING

Att köpa detta själv kostar:

Bredband 250/250 Telenor 450 kr

IP-telefoni Telenor mini 49 kr eller Telia telefon abonnemang 329 kr

Ett likvärdigt system sparar alltså 334 kr genom gruppanslutning

$$499 - 165 = 334$$

Går man ifrån Telia telefonabonnemang sparar man ännu mer

Sammanställning av inkomna förslag angående parkeringsproblemen.

Efter förfrågan i Trillan Nytt har vi i styrelsen fått in flera förslag från våra medlemmar, för att lösa problemet med platsbrist som uppmärksammas på våra parkeringsplatser.

Vi i styrelsen har läst igenom alla förslag och sammanställt tre förslag. Detta material ligger till grund för beslut så styrelsen kan ta fram en lösning på problemet.

Förslag nr.1:

Låta medlemmar hyra en plats för en andra bil i hushållet mot en avgift.
Gästparkeringar för gäster och för på- och avlastning.
Vaktbolag som regelbundet kontrollerar våra parkeringar och bötfäller felparkerade bilar.

Förslag nr.2:

Låta våra parkeringsplatser blir avgiftsbelagda, där du betalar för den tid du är parkerad, likt en parkeringszon inne i stan.
Detta kan till exempel betalas via en app.
Vaktbolag som regelbundet kontrollerar våra parkeringar och bötfäller felparkerade bilar.

Förslag nr.3:

Ha kvar samma system som vi har idag men uppmana och uppmärksamma våra medlemmar att parkera sina bilar i sina garage.
Våra garage är inte lämpat som förråd och är förbjudet att brukas på sådant vis, eftersom det är en brandrisk och kan orsaka skador på de bilar som är parkerade i garagen.
Vi har 145 parkeringsplatser i vår förening inklusive våra garage delat på 111 lägenheter och de flesta har bara en bil i hushållet.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista *ms*



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trillan 1 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är högre än föregående vilket beror på minskade underhållskostnader och reparationskostnader.

Räntekostnaderna har ökat p.g.a. att föreningen omsatte lån 2017-07-30 till något högre ränta än tidigare.

Årets resultat ligger betydligt bättre än budget p.g.a. att man inte gjort budgeterade underhåll som planerat samt lägre driftkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 528 % till 654 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 305 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 969 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trillan 1 i Växjö kommun. På fastigheten finns 14 byggnader med 111 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastighetens adress är Skiftesvägen i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
33	40	17	21	111

Dessutom tillkommer:

Förrådsutrymmen	Förrådsbyggnad	Garage	P-platser
2	1	111	44

Gårdshus/Tvättstuga 4 st

Total bostadsarea 10 384 m²

Årets taxeringsvärde 105 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 75 800 000 kr

Riksbyggens kontor i Växjö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Fastighetsförsäkring	Proinova (Folksam)
Hisservice/besiktning	Nordisk Hiss AB
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Växjö Energi
El	Luleå Energi
Vatten/avfall	SSAM
Återvinning/avfall	Ragn-Sells Recycling AB
Telematik/dataöverföring	Telenor

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 374 tkr och planerat underhåll för 352 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 40 442 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 044 tkr (389 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 144 kr/m².

Underhållsfond: Föreningens underhållsfond uppgick vid bokföringsårets ingång totalt till 18 624 tkr. Avsättning har skett enligt underhållsplanen för 2018 med 1 500 tkr. Under året har 352 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 19 772 tkr.

)

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Garage	2008	Ombyggnad garage
Markarbeten	2010	Plattsättning
Elinstallationer	2013	Jordfelsbrytare
Sophantering	2013	Underjordsbehållare, sopstationer
Vattensparlatorer	2014	Installation, intjänad efter två år
Belysning	2014	Installation komplett ytterbelysning
Huskropp, utvändigt	2014	Målning fönsterbleck, betongytor, socklar
Huskropp, utvändigt	2015	Lagning socklar, loftgångar, betongpelare
Gemensamma utrymmen	2015	Tvättutrustning
Extern miljö	2016	Byte belysningsstolpar
Huskropp, utvändigt	2016	Fasadrenovering, fogar
Markytor	2016	Anläggning kompost
Gemensamma utrymmen	2016	Tvättstugeutrustning
Installationer	2016	
Garage och p-platser	2016	
Gemensamma utrymmen	2017	Tvättstuga manglar
Installationer	2017	Ventilationsaggregat, hissar
Huskropp, utvändigt	2017	Renovering socklar
Markytor	2017	Lekutrustning och soffor

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, trapphus	116 875 kr
Markytor, staket, lekhus, trappa	234 725 kr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak	2020-2021	Betongpannor, tak och läkt översyn
Huskropp	2028	Ev stambyte, beroende på resultat av filmning stammar 2020-2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eivor Roos	Ordförande	2019
Martin Pedersen	Sekreterare	2020
Iréne Ejlertsson	Vice ordförande	2019
Nenad Spasojevic	Ledamot	2020
Nina Gustavsson	Ledamot	2020
Stefan Johansson	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linus Wahlström	Suppleant	2019
Annie Delin	Suppleant	2019
Markus Gustafsson	Suppleant	2019
Caroline Nyd	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2019
Helén Jonasson	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	2019
Tom Nilsson	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Danijel Ivic (sammankallande)	2019
Jennie Hobro	2019
Anna Håkansson Björk	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har antagit nya stadgar som blev godkända hos Bolagsverket 2018-11-05.

Föreningen har antagit en policy för hantering av personuppgifter p g a GDPR. Denna finns på MittRiksbyggen.se.

Föreningen har drabbats av vattenskador under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 154 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 156 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-10-01 då den höjdes med 2,5 %.

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

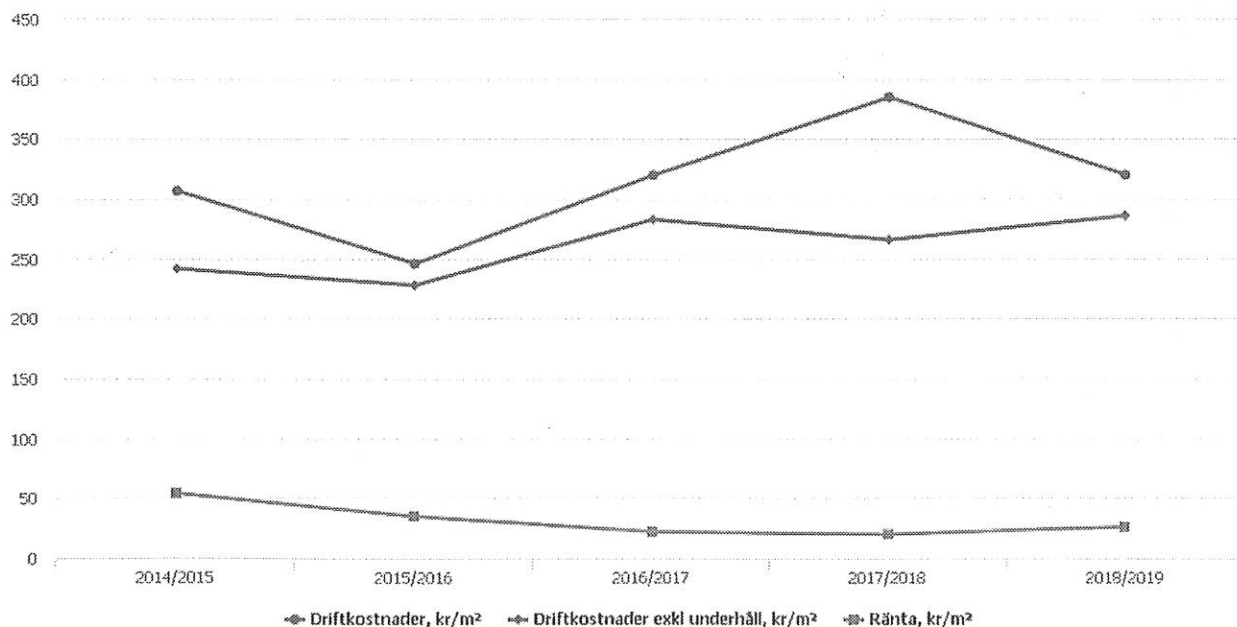
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 681 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *mj*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	6 945	6 952	6 952	6 952	6 909
Resultat efter finansiella poster	1 665	613	1 686	1 729	899
Årets resultat	1 665	613	1 686	1 729	899
Resultat exklusive avskrivningar	2 969	1 916	3 057	3 028	2 198
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 469	416	1 557	1 528	698
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	144	144	144	147	123
Balansomslutning	42 204	40 847	40 175	45 735	44 378
Soliditet %	55	53	52	42	39
Likviditet %	654	528	524	638	547
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	681	681	681	670	677
Driftkostnader, kr/m ² *	320	385	320	246	307
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² *	286	266	283	228	242
Ränta, kr/m ²	26	20	22	35	54
Underhållsfond, kr/m ²	1 904	1 793	1 767	1 659	1 310
Lån, kr/m ²	1 661	1 690	1 719	2 403	2 093

*Förvaltningsarvode drift not 4 och förvaltningsarvode administration not 5 konteras annorlunda jämfört fg år; vilket även påverkar summan av driftkostnader resp övriga externa kostnader mellan åren och nyckeltal.



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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 641 958	18 623 672	572 535	612 619
Disposition enl. årsstämmobeslut			612 619	-612 619
Reservering underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-351 600	351 600	
Årets resultat				1 664 536
Vid årets slut	1 641 958	19 772 072	36 754	1 664 536

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 185 155
Årets resultat	1 664 536
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	351 600
Summa	1 701 291

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 701 291

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *7)*

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 945 459	6 951 581
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 560	46 988
Summa rörelseintäkter		7 002 018	6 998 569
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 325 060	-3 992 707
Övriga externa kostnader	Not 5	-352 873	-791 930
Personalkostnader	Not 6	-140 780	-141 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 304 635	-1 303 701
Summa rörelsekostnader		-5 123 348	-6 229 871
Rörelseresultat		1 878 670	768 698
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	21 360	21 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	32 975	25 713
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-268 469	-203 152
Summa finansiella poster		-214 134	-156 079
Resultat efter finansiella poster		1 664 536	612 619
Årets resultat		1 664 536	612 619

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	27 990 294	29 294 929
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 990 294	29 294 929
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	222 500	222 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		222 500	222 500
Summa anläggningstillgångar		28 212 794	29 517 429
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	60	-3 818
Övriga fordringar	Not 15	78 855	83 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	376 888	114 944
Summa kortfristiga fordringar		455 803	194 421
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	13 535 887	11 135 153
Summa kassa och bank		13 535 887	11 135 153
Summa omsättningstillgångar		13 991 689	11 329 574
Summa tillgångar		42 204 483	40 847 003

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 641 958	1 641 958
Fond för yttre underhåll		19 772 072	18 623 672
Summa bundet eget kapital		21 414 030	20 265 630
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		36 755	572 535
Årets resultat		1 664 536	612 619
Summa fritt eget kapital		1 701 291	1 185 155
Summa eget kapital		23 115 320	21 450 784
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 950 000	17 250 000
Summa långfristiga skulder		16 950 000	17 250 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	300 000	300 000
Leverantörsskulder	Not 19	449 530	108 291
Övriga skulder	Not 20	807 851	776 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	581 782	961 081
Summa kortfristiga skulder		2 139 163	2 146 219
Summa eget kapital och skulder		42 204 483^{A)}	40 847 003

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	42
Standardförbättringar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. *mi*

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 074 996	7 074 996
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-128 937	-128 935
Hyror, lokaler	0	6 120
Rabatter	-600	-600
Summa nettoomsättning	6 945 459	6 951 581

Hyror, lokaler inkommer nästa räkenskapsår med 3 825kr, som avser detta räkenskapsåret.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Övriga lokalintäkter	6 709	11 234
Övriga ersättningar	19 674	27 753
Fakturerade kostnader	1 080	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	63
Övriga rörelseintäkter	5 800	6 858
Försäkringsersättningar	23 300	0
Summa övriga rörelseintäkter	56 560	46 988

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Underhåll	-351 600	-1 225 432
Reparationer	-374 443	-426 489
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-152 847	-148 407
Försäkringspremier	-98 473	-89 523
Kabel- och digital-TV	-113 423	-111 061
Återbäring från Riksbyggen	16 900	19 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 873	-3 796
Obligatoriska besiktningar	-3 182	-2 791
Övriga utgifter, köpta tjänster	-24 000	-19 200
Snö- och halkbekämpning	-48 378	-55 034
Förbrukningsinventarier	-10 255	-4 093
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 130
Vatten	-385 422	-410 913
Fastighetsel	-161 296	-180 003
Uppvärmning	-699 050	-710 376
Sophantering och återvinning	-201 333	-198 048
Förvaltningsarvode drift	-712 386	-424 411
Summa driftkostnader	-3 325 060	-3 992 707

Fastighetsavgift och fastighetsskatt är beräknad på nytt taxeringsvärde för 2019 hela räkenskapsåret.

Förvaltningsarvode drift not 4 och förvaltningsarvode administration not 5 konteras annorlunda jämfört fg år, vilket även påverkar summan av driftkostnader resp övriga externa kostnader mellan åren och nyckeltal. p. j

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-289 090	-684 299
Resekostnader	-307	-324
IT-kostnader	0	-1 785
Arvode, yrkesrevisorer	-13 983	-15 321
Övriga förvaltningskostnader	-5 617	-13 449
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 782	-34 098
Representation	-3 300	0
Kontorsmateriel	-7 188	-8 567
Telefon och porto	-5 146	-6 352
Medlems- och föreningsavgifter	0	-14 430
Bankkostnader	-100	-875
Övriga externa kostnader	-11 359	-12 430
Summa övriga externa kostnader	-352 873	-791 930

Förvaltningsarvode drift not 4 och förvaltningsarvode administration not 5 konteras annorlunda jämfört fg år, vilket även påverkar summan av driftkostnader resp övriga externa kostnader mellan åren och nyckeltal.

Medlems- och föreningsavgifter är 0 detta räkenskapsår p.g.a att föreningen betalade dubbel avgift fg år. Avgiften till Riksbyggen Intresseförening ska vara 7 215kr/år.

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-28 000	-28 000
Sammanträdesarvoden	-65 450	-56 210
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 106	-9 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-32
Övriga personalkostnader	-1 200	-7 320
Sociala kostnader	-29 024	-40 971
Summa personalkostnader	-140 780	-141 533

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 094 565	-1 093 631
Avskrivningar tillkommande utgifter	-210 071	-210 070
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 304 635	-1 303 701

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning andelar Riksbyggen intresseförening	21 360	21 360
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	21 360	21 360

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	32 656	25 530
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	319	183
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 975	25 713

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-265 319	-202 364
Övriga räntekostnader	0	-438
Övriga finansiella kostnader	-3 150	-350
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-268 469	-203 152

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	46 062 923	46 062 923
Mark	1 166 994	1 166 994
Tillkommande utgifter	4 125 544	4 125 544
	51 355 461	51 355 461
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 355 461	51 355 461

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-20 103 314	-19 009 683
Tillkommande utgifter	-1 957 218	-1 747 148
	- 22 060 532	- 20 756 831

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 094 565	-1 093 631
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-210 071	-210 070
	- 1 304 635	- 1 303 701

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 23 365 167	- 22 060 532
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Byggnader	24 865 044	25 959 609
Mark	1 166 994	1 166 994
Tillkommande utgifter	1 958 255	2 168 326

Taxeringsvärden

Bostäder	105 000 000	75 800 000
Totalt taxeringsvärde	105 000 000	75 800 000
varav byggnader	77 000 000	59 000 000
varav mark	28 000 000	16 800 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	9 087	9 087
	9 087	9 087
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 087	9 087
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 087	-9 087
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
Andelar i Riksbyggen Intresseförening	222 500	222 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	222 500	222 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	60	-3 818
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	-3 818

Not 15 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	43 195	47 635
Skattekonto	35 660	35 660
Summa övriga fordringar	78 855	83 295

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna hyresintäkter	1 925	1 734
Upplupna ränteintäkter	19 799	12 378
Förutbetalda försäkringspremier	52 620	45 853
Förutbetalt förvaltningsarvode	74 540	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 412	27 799
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	199 592	27 180
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	376 888	114 944

Not 17 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	11 573 167	6 764 905
Transaktionskonto	1 962 720	4 370 248
Summa kassa och bank	13 535 887	11 135 153

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	17 250 000	17 550 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 950 000	17 250 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,42%	2020-12-09	10 000 000,00	0,00	100 000,00	9 900 000,00
SBAB	1,63%	2022-06-08	7 550 000,00	0,00	200 000,00	7 350 000,00
Summa			17 550 000,00	0,00	300 000,00	17 250 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 750 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	449 530	108 291
Summa leverantörsskulder	449 530	108 291

Not 20 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	767 696	737 971
Övriga skulder	0	4 423
Skuld sociala avgifter och skatter	40 155	33 733
Avräkning hyror och avgifter	0	720
Summa övriga skulder	807 851	776 846

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	1 617
Upplupna räntekostnader	11 715	11 833
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 309	319 681
Upplupna elkostnader	11 316	27 117
Upplupna värmekostnader	17 713	17 437
Upplupna kostnader för renhållning	16 246	7 026
Upplupna revisionsarvoden	14 429	15 321
Upplupna styrelsearvoden	0	5 390
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	490 054	555 659
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	581 782	961 081

Not 22 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	47 082 000	47 082 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har beslutat att avsluta medlemmarnas reparationsfonder per 2019-09-30. Kvarstående medel står kvar tills de tas ut. Aktuellt innehav ser varje medlem på sin månadsavi.

Styrelsens underskrifter

Växjö den 3 november 2019
Ort och datum



Martin Pedersen



Eivor Roos



Iréne Ejlertsson



Nenad Spasojevic



Nina Gustavsson



Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 november 2019



Ernst & Young AB, Växjö
Mikael Svensson
Auktoriserad revisor



Helen Jonasson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Trillan 1, org.nr 716403-7413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Trillan 1 för räkenskapsår 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 våra 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 del 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 av Riksbyggens Brf Trillan 1 för år 2018-07-01 - 2019-06-30 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi här 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 tryggt 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 föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

Växjö den 4 november 2019



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Helen Jonasson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 in 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, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 planerliga 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.

RBF Trillan 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Trillan 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

