

# Årsredovisning

Bonum Bostadsrättsförening  
Trollberget 1  
Org nr: 769634-3255

2022-09-01 – 2023-08-31





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Noter.....                  | 10 |

## Bilagor:

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bonum BRF Trollberget 1  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-09-01 till 2023-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har antagit Bonums normalstadgar för bostadsrättsförening med ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlemskap kan beviljas fysisk person som fyllt 55 år. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-28, nuvarande ekonomisk plan registrerades 2020-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-18.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna kommun.

I resultatet -798 tkr ingår avskrivningar med 1 090 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 292 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen har förvärvat fastigheten Sigtuna Ragvaldsbo 1:201, med adress Ragvaldsbo Gårdsväg 10A-C i Sigtuna. På fastigheten finns 1 flerbostadshus i 4 våningar i vinkel med 3 trapphus och 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2021.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher (tidigare Proinova). Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Lägenhetsfördelning | Antal     | Dessutom tillkommer | Antal     |
|---------------------|-----------|---------------------|-----------|
| 2 rum och kök       | 16        | Parkeringsplatser   | 31        |
| 3 rum och kök       | 17        | <b>Summa</b>        | <b>31</b> |
| 4 rum och kök       | 7         |                     |           |
| <b>Summa</b>        | <b>40</b> |                     |           |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 4 323 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 2 878 m <sup>2</sup> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 80 000 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 80 000 000 kr |



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Ett 10 årigt arrendeavtal finns för markupplåtelse med Bonum Brf Trollbacken för ytterligare p-platser.

På fastigheten finns servitut för Bonum BRF Trollberget 2 att använda en del markyta för uteplats för lägenhet i bottenplanet i uppgång D

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör         | Avtal                 |
|--------------------|-----------------------|
| Riksbyggen         | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen         | Teknisk förvaltning   |
| Riksbyggen         | Fastighetsdrift       |
| Riksbyggen         | Lokalvård             |
| Vattenfall & Bixia | El                    |
| Stockholm Energi   | Värme                 |
| Telia              | TV & Internet         |

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. 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 återbäring beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är delaktig i Ragvaldsbo Samfällighetsförening tillsammans med Bonum Brf Trollberget 2, 10 egna hem, Rikshems Ragvaldsbo AB, Bonum Brf Trollbacken och Sigtuna kommun kolonilotter. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning, Sigtuna Ragvaldsbo GA:11. I samfälligheten finns en styrelse, med representanter från de olika delägarna.

Gemensamhetsanläggningen har inrättats för att tillgodose delägarnas behov av vägar, gångbanor, elledningar och belysningar. Föreningen svarar för 25% av driftskostnaderna.

Föreningen har även del i Trollberget i Sigtuna Samfällighetsförening tillsammans med Bonum Brf Trollberget 2. Denna samfällighet förvaltar Sigtuna Ragvaldsbo GA:13 och där ingår parkering, gård, sopkassuner, va-ledningar, dagvattenledningar, vägar, gårdshus med gemensamhetslokal och övernattningslägenhet samt relax/bastu. Föreningens andel är 59%.

#### 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 58 tkr och planerat underhåll för 4 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan upprättades och fastställdes under våren 2022. Den används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Den används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på ca 247 tkr kr per år för de närmsta 30 åren. Den årliga fondavsättningen görs enligt underhållsplanen på 247 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År                    |
|-------------|-----------------------|
| Filterbyten | Återkommande varje år |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|-------------|--------|
| Filterbyten | 4 284  |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma      |
|---------------------|--------------------|------------------------------------|
| Gösta Ohlsson       | Ordförande         | 2024                               |
| Anneli Häggblom     | Vice ordförande    | 2023                               |
| Markku Nikula       | Sekreterare        | 2024                               |
| Peter Schnee        | Ledamot            | 2023                               |
| Alexandra Skytén    | Ledamot Riksbyggen | Utsedd av Riksbyggen, tills vidare |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma      |
|---------------------|----------------------|------------------------------------|
| Albert Henschel     | Suppleant            | 2024                               |
| Anita Molén         | Suppleant            | 2023                               |
| Ulla Sandzelius     | Suppleant            | 2023                               |
| Mattias Tilling     | Suppleant Riksbyggen | Utsedd av Riksbyggen, tills vidare |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer  | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|------------------------|-------------------------------|
| Borev Revision AB    | Extern revisor         | 2023                          |
| Eva-Britt Samuelsson | Förtroendevald revisor | 2023                          |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|
| Nersa Garcia-Boman  | 2023                          |

| Valberedning                      | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Ingemar Hassgren (sammankallande) | 2023                          |
| Mats Wallin                       | 2023                          |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2022 färdigställdes 7 p-platser på grusbädd för uthyrning till medlemmarna. Ett 10-årigt arrendeavtal för markupplåtelsen har tecknats med BRF Trollbacken.

2-årsbesiktning av lägenheter samt fastighet och yttre miljö utfördes under sommaren 2023

#### Fusion

Styrelserna i Trollberget 1 och 2 har gemensamt beslutat att fusionera de båda föreningarna. Detta för att dels minska kostnader och förenkla administrationen. Dessutom kan man efter fusionen avveckla Trollberget i Sigtuna Samfällighetsförening.

Bolagsverket har beslutat om att verkställa inskickad fusionsplan som ansökts av Bonum Bostadsrättsförening Trollberget 1 (övertagande) och Bonum Bostadsrättsförening Trollberget 2 (överlåtande). Senaste datum för att bestrida ansökningsutgången utgick 2023-09-06.

Inga bestridanden har inkommit och fusionen kommer att utföras 2023-11-01.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Årsavgiften ändrades från 2022-10-01 med 20% samt 2023-05-01 med 10%, huvudsakligen beroende på ökade räntekostnader samt ökade energipriset.

Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 757 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                      | 2022/2023 | 2021/2022 |
|---|-----------|-----------|
| Nettoomsättning   | 2 493     | 2 043     |
| Resultat efter finansiella poster                                 | -798      | -1 000    |
| Soliditet %   | 75        | 75        |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 5         | 64        |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 87        | 64        |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                    | 757       | 618       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>  | 225       | 148       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>  | 12 450    | 12 513    |

**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           | 110 260 000        | 411 914        | -973 640            | -1 000 387      |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                    |                | -1 000 387          | 1 000 387       |
| Reservering underhållsfond        |                    | 247 000        | -247 000            |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                    | -4 284         | 4 284               |                 |
| Årets resultat                    |                    |                |                     | -797 561        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>110 260 000</b> | <b>654 630</b> | <b>-2 216 743</b>   | <b>-797 561</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|   |                   |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -1 974 026        |
| Årets resultat                          | -797 561          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -247 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 4 284             |
| <b>Summa</b>                            | <b>-3 014 304</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 014 304**

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





# Resultaträkning

| Belopp i kr   |        | 2022-09-01<br>2023-08-31 | 2021-09-01<br>2022-08-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |        |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2  | 2 493 109                | 2 043 313                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3  | 83 635                   | 42 422                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |        | <b>2 576 744</b>         | <b>2 085 735</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |        |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4  | -1 209 840               | -1 163 767               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5  | -370 225                 | -333 870                 |
| Personalkostnader   | Not 6  | -58 331                  | -74 812                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -1 090 397               | -1 090 397               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |        | <b>-2 728 792</b>        | <b>-2 662 846</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |        | <b>-152 049</b>          | <b>-577 111</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 400                      | 1 920                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 1 267                    | 0                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -647 180                 | -425 196                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |        | <b>-645 512</b>          | <b>-423 276</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-797 561</b>          | <b>-1 000 387</b>        |
| <b>Årets resultat</b>   |        | <b>-797 561</b>          | <b>-1 000 387</b>        |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2023-08-31         | 2022-08-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 143 683 141        | 144 773 538        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>143 683 141</b> | <b>144 773 538</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 20 000             | 20 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>20 000</b>      | <b>20 000</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>143 703 141</b> | <b>144 793 538</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 13 | 1 050              | 0                  |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 59 259             | 229 417            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 102 454            | 88 024             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>162 763</b>     | <b>317 441</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 428 715            | 147 686            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>428 715</b>     | <b>147 686</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>591 479</b>     | <b>465 128</b>     |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>144 294 620</b> | <b>145 258 666</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2023-08-31         | 2022-08-31         |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                    |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |                    |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                    |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              | 110 260 000        | 110 260 000        |                    |
| Fond för yttre underhåll                     | 654 630            | 411 914            |                    |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>110 914 630</b> | <b>110 671 914</b> |                    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | -2 216 743         | -973 640           |                    |
| Årets resultat                               | -797 561           | -1 000 387         |                    |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-3 014 304</b>  | <b>-1 974 026</b>  |                    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>107 900 327</b> | <b>108 697 888</b> |                    |
| <b>SKULDER</b>                               |                    |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                    |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17             | 23 767 400         | 35 832 300         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                    | <b>23 767 400</b>  | <b>35 832 300</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                    |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17             | 12 064 900         | 181 200            |
| Leverantörsskulder                           | Not 18             | 16 160             | 16 919             |
| Skatteskulder                                | Not 19             | 0                  | 229 417            |
| Övriga skulder                               | Not 20             | 228 902            | 4 216              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21             | 316 931            | 296 726            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                    | <b>12 626 893</b>  | <b>728 478</b>     |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                    | <b>144 294 620</b> | <b>145 258 666</b> |



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnad               | Linjär              | 120      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2022-09-01<br>2023-08-31 | 2021-09-01<br>2022-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 2 177 600                | 1 780 009                |
| Hyror, p-platser                      | 174 800                  | 148 800                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -8 000                   | 0                        |
| Vattenavgifter                        | 40 768                   | 36 818                   |
| Elavgifter                            | 107 941                  | 77 686                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>2 493 109</b>         | <b>2 043 313</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2022-09-01<br>2023-08-31 | 2021-09-01<br>2022-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 1 208                    | 3 570                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -2                       | 1                        |
| Erhållna statliga bidrag <sup>1</sup>  | 58 884                   | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 23 545                   | 38 851                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>83 635</b>            | <b>42 422</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|   | 2022-09-01<br>2023-08-31 | 2021-09-01<br>2022-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                                 | -4 284                   | -6 085                   |
| Reparationer                              | -58 413                  | -32 321                  |
| Arrendeavgifter <sup>2</sup>              | -31 500                  | 0                        |
| Samfällighetsavgifter                     | -539 127                 | -459 039                 |
| Försäkringspremier                        | -46 156                  | -42 371                  |
| Kabel- och digital-TV                     | -110 670                 | -102 358                 |
| Återbäring från Riksbyggen                | 2 600                    | 3 400                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete            | 0                        | -2 500                   |
| Serviceavtal                              | -35 282                  | -32 846                  |
| Obligatoriska besiktningar                | -5 931                   | -6 163                   |
| Förbrukningsinventarier                   | -3 609                   | 0                        |
| Vatten <sup>3</sup>                       | 0                        | -16 038                  |
| Fastighetsel                              | -177 913                 | -234 636                 |
| Uppvärmning                               | -199 555                 | -239 281                 |
| Sophantering och återvinning <sup>4</sup> | 0                        | 7 102                    |
| Förvaltningsarvode drift                  | 0                        | -631                     |
| <b>Summa driftskostnader</b>              | <b>-1 209 840</b>        | <b>-1 163 767</b>        |

<sup>1</sup> Mottaget statligt bidrag avser elstöd

<sup>2</sup> Arrendeavgifter avser arrenderad mark från Trollbacken för p-platser

<sup>3</sup> Ingen kostnad för vatten då samfälligheten ansvarar för vattenkostnaden

<sup>4</sup> Ingen kostnad för sophantering då samfälligheten ansvarar för sophanteringen.



## Not 5 Övriga externa kostnader

|  | 2022-09-01<br>2023-08-31 | 2021-09-01<br>2022-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -284 454                 | -283 500                 |
| Lokalkostnader                             | -4 375                   | -2 188                   |
| IT-kostnader                               | -17 603                  | -5 203                   |
| Arvode, yrkesrevisorer <sup>5</sup>        | -28 875                  | -27 500                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -19 110                  | -6 976                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -1 208                   | -3 094                   |
| Representation                             | -7 125                   | 0                        |
| Kontorsmateriel                            | -1 820                   | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -3 000                   | -3 000                   |
| Bankkostnader                              | -2 521                   | -2 350                   |
| Övriga externa kostnader                   | -134                     | -60                      |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-370 225</b>          | <b>-333 870</b>          |

## Not 6 Personalkostnader

|   | 2022-09-01<br>2023-08-31 | 2021-09-01<br>2022-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -55 725                  | -50 000                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | 0                        | -6 027                   |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -5 000                   | -1 720                   |
| Sociala kostnader                                     | 2 394                    | -17 065                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-58 331</b>           | <b>-74 812</b>           |

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

|  | 2022-09-01<br>2023-08-31 | 2021-09-01<br>2022-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -1 090 397               | -1 090 397               |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 090 397</b>        | <b>-1 090 397</b>        |

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

|   | 2022-09-01<br>2023-08-31 | 2021-09-01<br>2022-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag <sup>6</sup> | 400                      | 1 920                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>                         | <b>400</b>               | <b>1 920</b>             |

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|   | 2022-09-01<br>2023-08-31 | 2021-09-01<br>2022-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 1 127                    | 0                        |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 25                       | 0                        |
| Övriga ränteintäkter  | 116                      | 0                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>1 267</b>             | <b>0</b>                 |

<sup>5</sup> Av årets revisionskostnader avser 12 125 kr yttrande om fusionsplan.

<sup>6</sup> Ränteintäkter från långfristiga fordringar avser andelsutdelning från Intresseföreningen Uppland



**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | <b>2022-09-01</b> | <b>2021-09-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2023-08-31</b> | <b>2022-08-31</b> |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -647 177          | -425 175          |
| Övriga räntekostnader                                   | -3                | -21               |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-647 180</b>   | <b>-425 196</b>   |

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

|   | <b>2023-08-31</b>  | <b>2022-08-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 130 900 000        | 130 900 000        |
| Mark  | 15 600 000         | 15 600 000         |
|   | <b>146 500 000</b> | <b>146 500 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>146 500 000</b> | <b>146 500 000</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

|           |                   |                 |
|-----------|-------------------|-----------------|
| Byggnader | -1 726 462        | -636 065        |
|           | <b>-1 726 462</b> | <b>-636 065</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -1 090 397        | -1 090 397        |
|                             | <b>-1 090 397</b> | <b>-1 090 397</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-2 816 859</b> | <b>-1 726 462</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

|           |             |             |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 128 083 141 | 129 173 538 |
| Mark      | 15 600 000  | 15 600 000  |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 80 000 000 | 80 000 000 |
|----------|------------|------------|

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>80 000 000</b> | <b>80 000 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>65 000 000</i> | <i>65 000 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>15 000 000</i> | <i>15 000 000</i> |

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

|  | <b>2023-08-31</b> | <b>2022-08-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Andra långfristiga fordringar <sup>7</sup> | 20 000            | 20 000            |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>20 000</b>     | <b>20 000</b>     |

<sup>7</sup> Andra långfristiga fordringar avser ägda andelar i Intresseföreningen Uppland



**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|  | 2023-08-31   | 2022-08-31 |
|--|--------------|------------|
| Kundfordringar                                   | 1 050        | 0          |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>1 050</b> | <b>0</b>   |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2023-08-31    | 2022-08-31     |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto                    | 59 259        | 0              |
| Andra kortfristiga fordringar  | 0             | 229 417        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>59 259</b> | <b>229 417</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2023-08-31     | 2022-08-31    |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 15 963         | 14 229        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 5 870          | 5 439         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 23 731         | 23 625        |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 9 160          | 9 910         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 3 150          | 0             |
| Förutbetald samfällighetsavgift                           | 44 580         | 34 821        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>102 454</b> | <b>88 024</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2023-08-31     | 2022-08-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto           | 428 715        | 147 686        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>428 715</b> | <b>147 686</b> |





## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

|   | 2023-08-31        | 2022-08-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån  | 35 832 300        | 36 013 500        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -120 800          | -181 200          |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -11 944 100       | 0                 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>23 767 400</b> | <b>35 832 300</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,00%      | 2024-06-01          | 12 004 500,00        | 0,00                    | 60 400,00          | 11 944 100,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,25%      | 2026-06-01          | 12 004 500,00        | 0,00                    | 60 400,00          | 11 944 100,00        |
| STADSHYPOTEK | 3,15%      | 2027-06-01          | 12 004 500,00        | 0,00                    | 60 400,00          | 11 944 100,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>36 013 500,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>181 200,00</b>  | <b>35 832 300,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 800 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 11 944 100 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.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 34 926 300 kr

## Not 18 Leverantörsskulder

|                                 | 2023-08-31    | 2022-08-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder              | 16 160        | 16 919        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>16 160</b> | <b>16 919</b> |

## Not 19 Skatteskulder

|                            | 2023-08-31 | 2022-08-31     |
|----------------------------|------------|----------------|
| Skatteskulder              | 0          | 229 417        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>0</b>   | <b>229 417</b> |

## Not 20 Övriga skulder

|                                    | 2023-08-31     | 2022-08-31   |
|------------------------------------|----------------|--------------|
| Lån under betalning                | 206 750        | 0            |
| Skuld för moms                     | 2 725          | 4 216        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 19 427         | 0            |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>228 902</b> | <b>4 216</b> |



**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2023-08-31</b> | <b>2022-08-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 1 707             | 17 344            |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 7 461             | 9 092             |
| Upplupna elkostnader                                      | 21 461            | 20 709            |
| Upplupna värmekostnader                                   | 8 870             | 9 556             |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 18 000            | 21 250            |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 16 717            | 52 700            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 13 150            | 0                 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 608             | 2 456             |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 227 958           | 163 619           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>316 931</b>    | <b>296 726</b>    |

**Not 22 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2023-08-31</b> | <b>2022-08-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 36 240 000        | 36 240 000        |

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Fusionen med Bonum Bostadsrättsförening Trollberget 2 har verkställts hos Bolagsverket.



## Styrelsens underskrifter

---

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

---

Gösta Ohlsson

---

Markku Nikula

---

Anneli Häggblom

---

Peter Schnee

---

Alexandra Skytén

Revisionsberättelsen har lämnats dag som framgår av våra elektroniska signaturer

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
Borev Revision AB

---

Eva-Britt Samuelsson  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557504204999

## Document

300287 Årsredovisning 2022-2023

Main document

24 pages

Initiated on 2023-11-07 07:51:42 CET (+0100) by Elin SaloTedborn (ES1)

Finalised on 2023-11-08 16:30:04 CET (+0100)

## Initiator

Elin SaloTedborn (ES1)

Riksbyggen

## Signatories

Gösta Ohlsson (GO)



The name returned by Swedish BankID was "NILS GÖSTA OHLSSON"  
Signed 2023-11-07 11:10:28 CET (+0100)

Anneli Häggblom (AH)



The name returned by Swedish BankID was "ANNELI HÄGGBLOM"  
Signed 2023-11-07 10:39:37 CET (+0100)

Markku Nikula (MN)



The name returned by Swedish BankID was "MARKKU NIKULA"  
Signed 2023-11-07 16:05:18 CET (+0100)

Peter Schnee (PS)



The name returned by Swedish BankID was "PETER SCHNEE"  
Signed 2023-11-07 15:09:29 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557504204999

Alexandra Skytén (AS)



---

*The name returned by Swedish BankID was "Alexandra  
Eva Christina Skytén"  
Signed 2023-11-07 08:25:35 CET (+0100)*

Eva-Britt Samuelsson (ES2)



---

*The name returned by Swedish BankID was "Eva-Britt  
Astrid Doris Samuelsson"  
Signed 2023-11-07 16:32:01 CET (+0100)*

Tomas Ericson (TE)



---

*The name returned by Swedish BankID was "TOMAS  
ERICSON"  
Signed 2023-11-08 16:30:04 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bonum Bostadsrättsförening Trollberget 1, org.nr 769634-3255

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonum Bostadsrättsförening Trollberget 1 för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bonum Bostadsrättsförening Trollberget 1 för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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, eller
- 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala, dag som framgår av våra elektroniska signaturer

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

---

Eva-Britt Samuelsson  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.11.2023 16:54

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 08.11.2023 16:28

DOCUMENT ID:

rkVfKXKQ6

ENVELOPE ID:

H1NzF7FX6-rkVfKXKQ6

DOCUMENT NAME:

Bonum Brf Trollberget 1 - RB 22-23 - elektronisk sign.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| TOMAS ERICSON<br>tomas.ericson@borev.se                       | Signed<br>Authenticated | 08.11.2023 16:30<br>08.11.2023 16:30 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)<br>IP: 85.24.131.81    |
| Eva-Britt Astrid Doris Samuelsson<br>e-b.samuelsson@telia.com | Signed<br>Authenticated | 08.11.2023 16:54<br>08.11.2023 16:50 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1949/09/26)<br>IP: 217.210.155.206 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **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.



---

# Bonum Bostadsrättsförening Trollberget 1

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Bonum BRF Trollberget 1 i  
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

