
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Trollbacken
Org nr: 7164153434



Brf.TROLLBACKEN

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-17. Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-09-05.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är ett underskott. Reparationskostnaderna är högre än förra året och fonderade medel täcker inte för årets utförda underhåll. Räntekostnaderna har också ökat.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 435 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 203 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Smörasken 1 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 31 byggnader med 156 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988-1990. Fastighetens adress är Mjölkvägen 1-173 (udda nummer) och Törelvägen 22-168 (jämna nummer) i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	4 r.o.k. Sutt.radhus	4 r.o.k. Radhus	5 r.o.k. radhus	Summa
30	48	20	16	20	22	156

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
92	91

Total tomtarea 49 573 m²

Total bostadsarea 14 047 m²

Årets taxeringsvärde 161 634 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 149 024 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. 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.

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 1 591 tkr och planerat underhåll för 4 753 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningens underhållsplan visar på en årlig kostnad på 4 971 tkr i det 30-åriga perspektivet. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret 2022 gjorts med 3 962 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Bastu/träningslokal	2011
Ventilation gem lokaler	2011
Lekplatser	2011
Takbyte	2013-pågående
Ventilation	2013-2016
Målning	2013-2015
Tvättstugeutrustning	2015
Garage & p-platser	2015
Markytor	2015-2016
Panel entréer	2016-2018
Balkonger	2019
Tvättstugeutrustning	2019
Ventilation (tvättstugor)	2019
Dörrbyte	2020-2022

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Tvättstugor, mm)	31 988
Installationer (Ventilationsåtgärder, mm)	342 672
Huskropp utvändigt (Dörrbyte, takbyte, mm)	3 572 254
Markytor	695 751
Övrigt	110 311

Planerat underhåll	År
Takbyte fortsättning	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Johansson	Ordförande	2023
Anna-Lena Lundberg	Sekreterare	2024
Eva Weidemann	Vice ordförande	2024
Malin Burman	Ledamot	2023
Veronika Stener	Ledamot	2023
Patrik Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Granlund	Suppleant	2024
Rebecca Stare-Rees	Suppleant	2023
Ann Ciciolla	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Magnus Zetterlund	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sophie Karlsson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Vakant	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 219 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 218 personer.

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

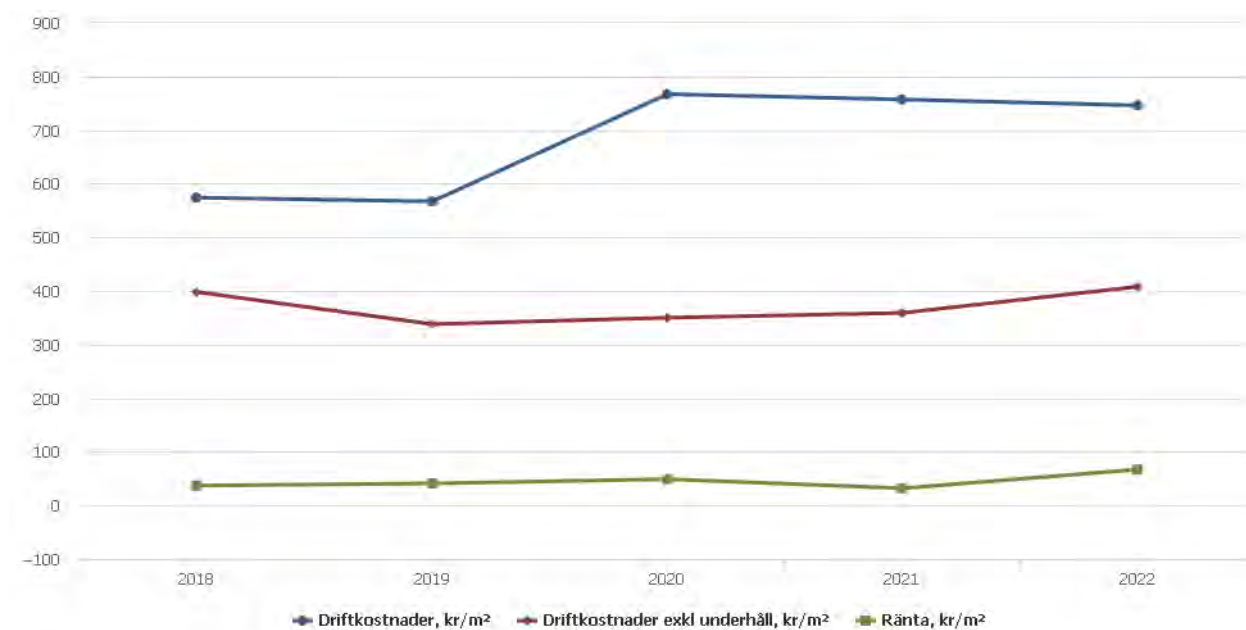
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 748 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	12 450	12 246	12 135	11 932	11 813
Resultat efter finansiella poster	-1 232	-852	-1 467	1 251	1 410
Resultat exklusive avskrivningar	203	583	-26	2 737	2 959
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	282	291	272	269	241
Soliditet %	7	8	9	10	9
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	748	733	726	711	703
Driftkostnader, kr/m ²	746	757	767	567	574
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	408	359	350	338	398
Ränta, kr/m ²	67	32	49	41	37
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	22	167	127
Lån, kr/m ²	5 780	5 847	5 915	5 983	6 051
Skuldkvot %	6,27	6,42	6,62	6,81	6,71



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 215 396	0	0	0	1 760 160	-851 996
Disposition enl. årsstämmobeslut					-851 996	851 996
Reservering underhållsfond				3 962 000	-3 962 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 962 000	3 962 000	
Årets resultat						-1 232 449
Vid årets slut	6 215 396	0	0	0	908 164	-1 232 449

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	908 164
Årets resultat	-1 232 449
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 962 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 962 000
Summa	-324 285

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 324 285

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 450 409	12 245 579
Övriga rörelseintäkter	Not 3	499 475	557 559
Summa rörelseintäkter		12 949 884	12 803 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 483 207	-10 626 595
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 057 270	-913 928
Personalkostnader	Not 6	-302 820	-251 915
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 435 445	-1 435 445
Summa rörelsekostnader		-13 278 742	-13 227 882
Rörelseresultat		-328 858	-424 743
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 488	7 488
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	36 130	10 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-947 209	-444 784
Summa finansiella poster		-903 591	-427 252
Resultat efter finansiella poster		-1 232 449	-851 996
Årets resultat		-1 232 449	-851 996

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	84 621 172	86 005 108
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	360 888	412 396
Summa materiella anläggningstillgångar		84 982 059	86 417 504
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	78 000	78 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	10 000	10 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		88 000	88 000
Summa anläggningstillgångar		85 070 059	86 505 504
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	71 141	410
Övriga fordringar	Not 16	78 796	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	508 098	617 887
Summa kortfristiga fordringar		658 035	618 297
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 250 787	4 847 171
Summa kassa och bank		4 250 787	4 847 171
Summa omsättningstillgångar		4 908 822	5 465 467
Summa tillgångar		89 978 881	91 970 971

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	6 215 396	6 215 396	
Summa bundet eget kapital	6 215 396	6 215 396	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	908 164	1 760 160	
Årets resultat	-1 232 449	-851 996	
Summa fritt eget kapital	-324 285	908 164	
Summa eget kapital	5 891 111	7 123 560	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	81 188 803	82 138 803
Leverantörsskulder	Not 20	1 187 724	518 465
Skatteskulder	Not 21	0	61 187
Övriga skulder	Not 22	87 236	62 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 624 007	2 066 419
Summa kortfristiga skulder		84 087 770	84 847 411
Summa eget kapital och skulder		89 978 881	91 970 971

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	5-40
Markanläggningar	Linjär	10-15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 502 160	10 296 600
Hyror, garage	415 350	417 600
Hyror, p-platser	262 080	262 080
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 544	-5 383
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 136	-2 376
Rabatter	-231	-1 875
Bränsleavgifter, bostäder	1 048 896	1 048 896
Vattenavgifter	229 200	229 200
Elavgifter	5 634	837
Summa nettoomsättning	12 450 409	12 245 579

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	280 800	280 800
Övriga lokalintäkter	10 260	3 330
Övriga avgifter	1 344	0
Övriga ersättningar	50 688	42 203
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-13
Återvunna fordringar	9 040	10 138
Övriga rörelseintäkter	147 358	65 704
Försäkringsersättningar	0	155 397
Summa övriga rörelseintäkter	499 475	557 559

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	-4 752 976	-5 576 941
Reparationer	-1 590 621	-763 809
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-578 914	-559 274
Försäkringspremier	-166 926	-163 196
Kabel- och digital-TV	-318 040	-314 860
Återbäring från Riksbyggen	18 200	15 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 966	-8 784
Obligatoriska besiktningar	-28 875	-14 438
Bevakningskostnader	-18 964	-18 473
Snö- och halkbekämpning	-378 895	-516 108
Förbrukningsinventarier	-170 592	-109 566
Vatten	-615 291	-612 394
Fastighetsel	-365 619	-477 582
Uppvärmning	-1 020 821	-987 009
Sophantering och återvinning	-384 296	-329 642
Förvaltningsarvode drift	-98 611	-190 019
Summa driftskostnader	-10 483 207	-10 626 595

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-873 750	-752 941
IT-kostnader	-40 990	-49 677
Arvode, yrkesrevisorer	-21 875	-19 875
Övriga förvaltningskostnader	-48 744	-15 841
Kreditupplysningar	-2 447	-5 827
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 732	-31 178
Representation	-10 157	-400
Kontorsmateriel	-8 994	-6 918
Telefon och porto	-5 591	-6 205
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-51
Medlems- och föreningsavgifter	-12 480	-6 240
Konsultarvoden	0	-14 816
Bankkostnader	-2 820	-2 190
Övriga externa kostnader	-690	-1 769
Summa övriga externa kostnader	-1 057 270	-913 928

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-108 000	-89 000
Sammanträdesarvoden	-111 216	-79 774
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 900	-23 450
Sociala kostnader	-67 704	-59 691
Summa personalkostnader	-302 820	-251 915

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-909 807	-909 807
Avskrivning Markanläggningar	-165 631	-165 631
Avskrivningar tillkommande utgifter	-308 498	-308 498
Avskrivning Installationer	-51 509	-51 509
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 435 445	-1 435 445

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 488	7 488
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 488	7 488

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	35 857	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	9 780
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	264
Övriga ränteintäkter	177	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 130	10 044

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-947 209	-444 784
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-947 209	-444 784

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	120 625 260	120 625 260
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	7 705 470	7 705 470
Markanläggning	2 619 661	2 619 661
	132 850 391	132 850 391
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	132 850 391	132 850 391
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-41 462 693	-40 552 886
Tillkommande utgifter	-3 945 828	-3 637 330
Markanläggningar	-1 436 763	-1 271 132
	-46 845 284	-45 461 348
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-909 807	-909 807
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-308 498	-308 498
Årets avskrivning markanläggningar	-165 631	-165 631
	-1 383 936	-1 383 936
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-48 229 220	-46 845 284
Restvärde enligt plan vid årets slut	84 621 171	86 005 108
Varav		
Byggnader	78 252 759	79 162 567
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	3 451 145	3 759 643
Markanläggningar	1 017 267	1 182 898
Taxeringsvärden		
Bostäder	105 400 000	92 600 000
Lokaler	3 304 000	3 494 000
Småhus	52 930 000	52 930 000
	161 634 000	149 024 000
<i>varav byggnader</i>	<i>127 997 000</i>	<i>113 900 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 637 000</i>	<i>35 124 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	997 398	997 398
Installationer	976 849	976 849
	1 974 247	1 974 247
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 974 247	1 974 247
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-997 398	-997 398
Installationer	-564 452	-512 944
	-1 561 850	-1 510 342
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-51 509	-51 509
	-51 509	-51 509
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-997 398	-997 398
Installationer	-615 961	-564 452
	-1 613 359	-1 561 850
Restvärde enligt plan vid årets slut	360 888	412 396
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	360 888	412 396

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	78 000	78 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	78 000	78 000

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	10 000	10 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	10 000	10 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 790	410
Kundfordringar	69 351	0
Osäkra hyres- och kundfordringar	227 641	227 641
Nedskrivning av kundfordringar	-227 641	-227 641
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	71 141	410

Not 16 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	78 796	0
Summa övriga fordringar	78 796	0

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	187 269	166 926
Förutbetalda driftkostnader	4 906	4 484
Förutbetalt förvaltningsarvode	218 438	218 438
Förutbetald kabel-tv-avgift	79 525	79 505
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 774	5 355
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 186	143 179
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	508 098	617 887

Not 18 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	2 920 922	3 793 318
Transaktionskonto	1 329 865	1 053 853
Summa kassa och bank	4 250 787	4 847 171

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	81 188 803	82 138 803
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-950 000	-950 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-80 238 803	-81 188 803
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	2,26%	2023-01-25	22 895 407,00	0,00	0,00	22 895 407,00
NORDEA	2,83%	2023-02-28	31 543 396,00	0,00	920 000,00	30 623 396,00
NORDEA	3,00%	2023-03-22	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
NORDEA	2,96%	2023-06-20	5 700 000,00	0,00	30 000,00	5 670 000,00
Summa			82 138 803,00	0,00	950 000,00	81 188 803,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga lån 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.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	345 424	377 125
Ej reskontraförda leverantörsskulder	842 300	141 340
Summa leverantörsskulder	1 187 724	518 465

Not 21 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	0	61 187
Summa skatteskulder	0	61 187

Not 22 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	15 504	11 693
Skuld sociala avgifter och skatter	71 732	50 844
Summa övriga skulder	87 236	62 537

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	203 515	37 798
Upplupna driftskostnader	72 041	42 898
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	96 359	733 145
Upplupna elkostnader	37 516	70 106
Upplupna värmekostnader	154 119	144 634
Upplupna kostnader för renhållning	1 284	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	483	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 268	3 452
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 055 421	1 034 387
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 624 007	2 066 419

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	116 102 000	116 102 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Digital signering, se bilaga

Lennart Johansson

Digital signering, se bilaga

Eva Weidemann

Digital signering, se bilaga

Veronika Stener

Digital signering, se bilaga

Anna-Lena Lundberg

Digital signering, se bilaga

Malin Burman

Digital signering, se bilaga

Patrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Digital signering, se bilaga

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Digital signering, se bilaga

Magnus Zetterlund
Förtroendevald revisor

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 skuldtyngd 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.

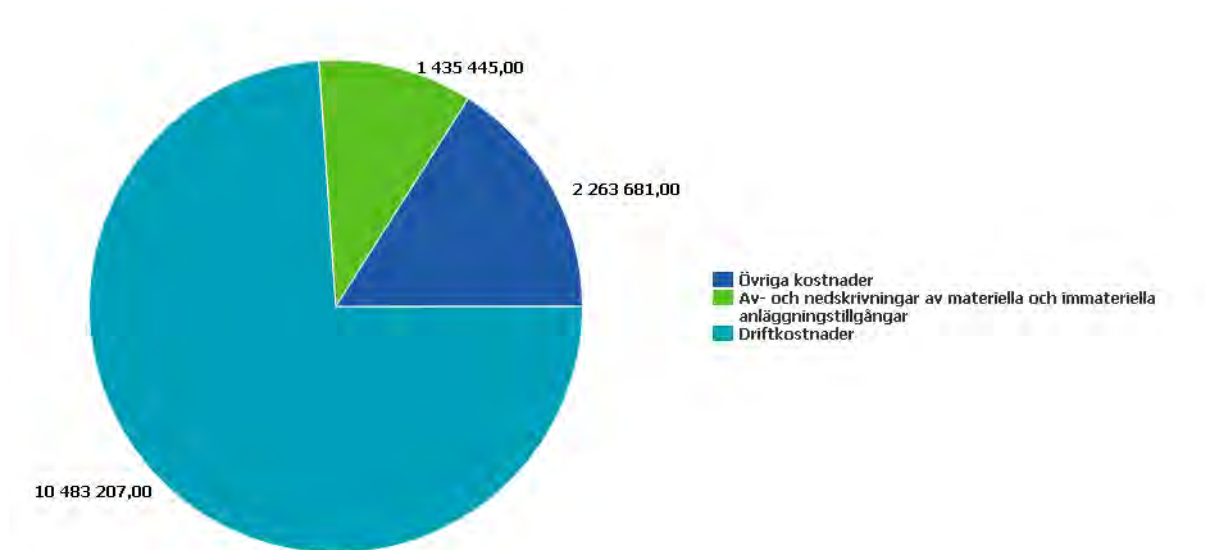
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	10 483 207	10 626 595
Övriga externa kostnader	1 057 270	913 928
Personalkostnader	302 820	251 915
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 435 445	1 435 445
Finansiella poster	903 591	427 252
Summa kostnader	14 182 333	13 655 134



RBF Trollbacken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Trollbacken 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

