
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Trollbacken
Org nr: 716415-3434

2023-01-01 – 2023-12-31



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.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Trollbacken får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 396 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 445 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 (jämma 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 161 634 000 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 590 tkr och planerat underhåll för 1 479 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

Styrelsen anser att underhållsplanen fortsatt är aktuell. Föreningens underhållsplan visar på en årlig kostnad på 4 800 tkr i det 30-åriga perspektivet. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret 2023 gjorts med 4 701 tkr (335 kr/kvm).

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 (nya tvättmaskiner, mm)	135 876
Installationer (ventilation, VA/sanitet, driftstyrning)	846 975
Huskropp utvändigt (dörrar, takarbete)	108 125
Markytor (åtgärder utemiljö)	338 360
Övrigt	49 252

Planerat underhåll

	År
Takbyte fortsättning	2024

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	2025
Anna-Lena Lundberg	Sekreterare	2024
Eva Weidemann	Vice ordförande	2024
Malin Burman	Ledamot	2025
Anders Granlund	Ledamot	2025
Patrik Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jamal Mouneimne	Suppleant	2025
Tobias Engkvist	Suppleant	2024
Ann Ciciolla	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Magnus Zetterlund	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sophie Karlsson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rebecca Stare-Rees	2024
Daniel Lee	2024

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 218 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 217 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2024-01-01 samt 6 % fr.o.m. 1 juli 2024.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 815 kr/m²/år.

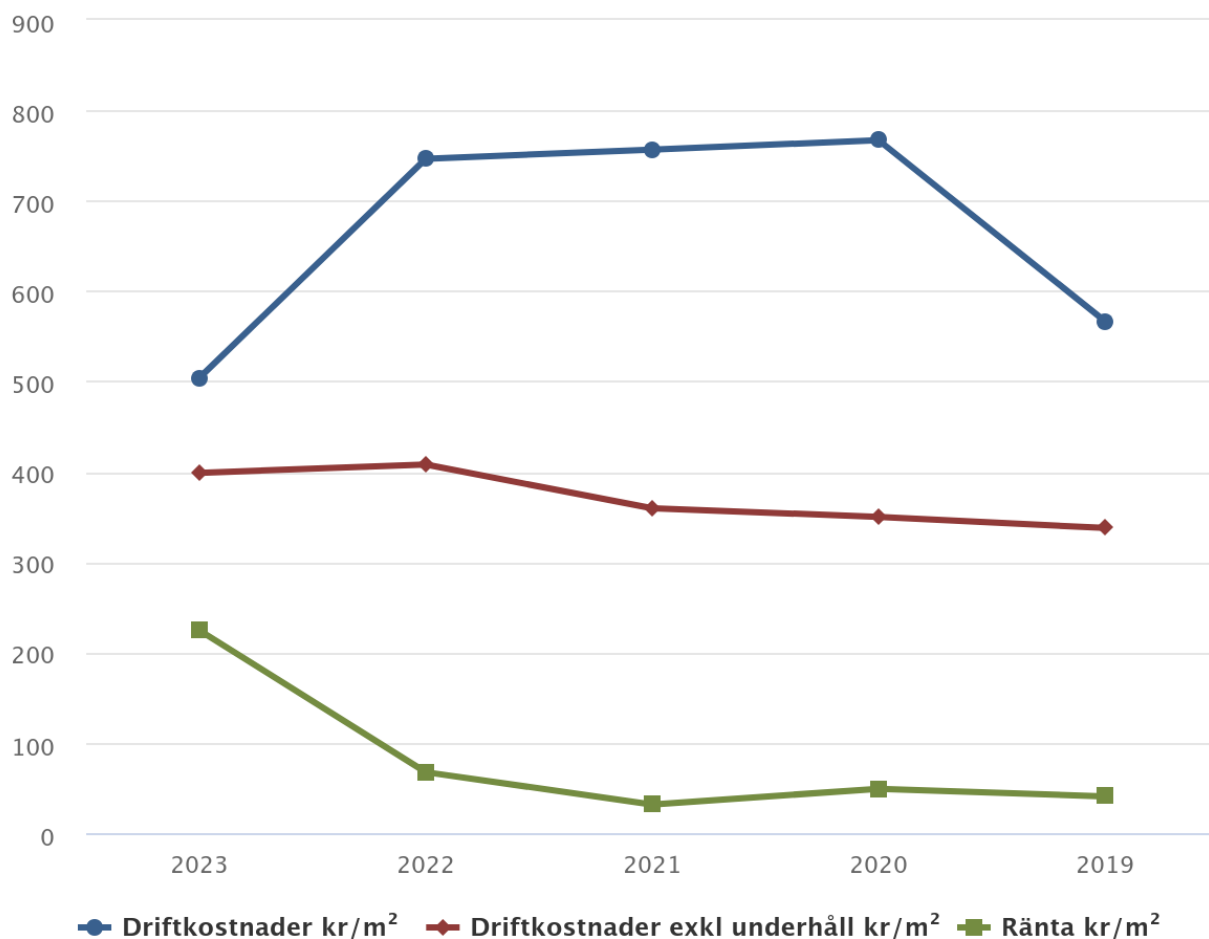
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 558	12 450	12 246	12 135	11 932
Resultat efter finansiella poster	1 048	-1 232	-852	-1 467	1 251
Soliditet %	8	7	8	9	10
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	93	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	926	859	844	837	823
Energikostnad kr/kvm	137	131	136	117	125
Sparande kr/kvm	257	325	404	382	391
Skuldsättning kr/kvm	5 264	5 326	5 389	5 451	5 513
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 712	5 780	5 847	5 915	5 983
Räntekänslighet %	6,2	6,7	6,9	7,1	7,3



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften vilka för denna förening är uppvärmningsavgift, digitalavgift och vattenavgift) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

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	908 164	-1 232 449
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 232 449	1 232 449
Reservering underhållsfond				4 701 000	-4 701 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 478 587	1 478 587	
Årets resultat						1 048 475
Vid årets slut	6 215 396	0	0	3 222 413	-3 546 698	1 048 475

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-324 285
Årets resultat	1 048 475
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 701 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 478 587
Summa	-2 498 222

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -2 498 222

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 557 971	12 450 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	497 605	499 475
Summa rörelseintäkter		14 055 576	12 949 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 078 911	-10 483 207
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 133 181	-1 057 270
Personalkostnader	Not 6	-326 858	-302 820
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 396 280	-1 435 445
Summa rörelsekostnader		-9 935 230	-13 278 742
Rörelseresultat		4 120 347	-328 858
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 560	7 488
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	79 609	36 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 153 040	-947 209
Summa finansiella poster		-3 071 871	-903 591
Resultat efter finansiella poster		1 048 475	-1 232 449
Årets resultat		1 048 475	-1 232 449

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	83 276 401	84 621 172
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	309 379	360 888
Summa materiella anläggningstillgångar		83 585 779	84 982 059
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		83 673 779	85 070 059
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	71 141
Övriga fordringar	Not 16	157 063	78 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	535 875	508 098
Summa kortfristiga fordringar		692 938	658 035
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 346 806	4 250 787
Summa kassa och bank		5 346 806	4 250 787
Summa omsättningstillgångar		6 039 744	4 908 822
Summa tillgångar		89 713 523	89 978 881

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	6 215 396	6 215 396	
Fond för yttre underhåll	3 222 413	0	
Summa bundet eget kapital	9 437 809	6 215 396	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 546 698	908 164	
Årets resultat	1 048 475	-1 232 449	
Summa fritt eget kapital	-2 498 222	-324 285	
Summa eget kapital	6 939 587	5 891 111	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	22 000 000	0
Summa långfristiga skulder		22 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	58 238 803	81 188 803
Leverantörsskulder	Not 20	447 726	1 187 724
Skatteskulder	Not 21	69 964	0
Övriga skulder	Not 22	91 784	87 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 925 659	1 624 007
Summa kortfristiga skulder		60 773 936	84 087 770
Summa eget kapital och skulder		89 713 523	89 978 881

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 048 475	-1 232 449
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 396 280	1 435 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 444 755	202 996
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-34 903	-39 739
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-363 834	190 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 046 019	353 616
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-950 000	-950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-950 000	-950 000
Årets kassaflöde	1 096 019	-596 384
Likvidamedel vid årets början	4 250 787	4 847 171
Likvidamedel vid årets slut	5 346 806	4 250 787
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 447 280	10 502 160
Hyror, garage	524 900	415 350
Hyror, p-platser	329 045	262 080
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 803	-3 544
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 131	-9 136
Rabatter	-396	-231
Bränsleavgifter, bostäder	1 048 896	1 048 896
Vattenavgifter	229 200	229 200
Elavgifter	1 980	5 634
Summa nettoomsättning	13 557 971	12 450 409

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	280 800	280 800
Övriga lokalintäkter	54 698	10 260
Övriga avgifter	800	1 344
Övriga ersättningar	51 607	50 688
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-15
Återvunna fordringar	15 022	9 040
Övriga rörelseintäkter	42 335	147 358
Försäkringsersättningar	52 356	0
Summa övriga rörelseintäkter	497 605	499 475

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-1 478 587	-4 752 976
Reparationer	-590 017	-1 590 621
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-604 240	-578 914
Försäkringspremier	-187 269	-166 926
Kabel- och digital-TV	-318 313	-318 040
Återbäring från Riksbyggen	13 900	18 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 461	-11 966
Obligatoriska besiktningar	-16 100	-28 875
Bevakningskostnader	-19 727	-18 964
Snö- och halkbekämpning	-1 008 893	-378 895
Drift och förbrukning, övrigt	-2 044	0
Förbrukningsinventarier	-100 973	-170 592
Vatten	-630 540	-615 291
Fastighetsel	-425 197	-365 619
Uppvärmning	-1 036 513	-1 020 821
Sophantering och återvinning	-442 262	-384 296
Förvaltningsarvode drift	-205 674	-98 611

Summa driftskostnader	-7 078 911	-10 483 207
------------------------------	-------------------	--------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-877 929	-873 750
IT-kostnader	-51 547	-40 990
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-21 875
Övriga förvaltningskostnader	-39 609	-48 744
Kreditupplysningar	-3 090	-2 447
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-45 355	-28 732
Representation	-4 680	-10 157
Kontorsmateriel	-18 538	-8 994
Telefon och porto	-4 623	-5 591
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 160	0
Medlems- och föreningsavgifter	-12 480	-12 480
Bankkostnader	-5 119	-2 820
Advokat och rättegångskostnader	-21 263	0
Övriga externa kostnader	-19 290	-690
Summa övriga externa kostnader	-1 133 181	-1 057 270

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-139 000	-108 000
Sammanträdesarvoden	-104 734	-111 216
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 750	-15 900
Sociala kostnader	-76 374	-67 704
Summa personalkostnader	-326 858	-302 820

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-909 807	-909 807
Avskrivning Markanläggningar	-165 631	-165 631
Avskrivningar tillkommande utgifter	-269 333	-308 498
Avskrivning Installationer	-51 509	-51 509
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 396 280	-1 435 445

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 560	7 488
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 560	7 488

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	75 910	35 857
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	851	96
Övriga ränteintäkter	2 848	177
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	79 609	36 130

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 153 037	-947 209
Övriga räntekostnader	-3	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 153 040	-947 209

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-42 372 501	-41 462 693
Tillkommande utgifter	-4 254 325	-3 945 828
Markanläggningar	-1 602 394	-1 436 763
	-48 229 220	-46 845 284

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-909 807	-909 807
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-269 333	-308 498
Årets avskrivning markanläggningar	-165 631	-165 631
	-1 344 771	-1 383 936

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-49 573 991** **-48 229 220****Restvärde enligt plan vid årets slut****83 276 400** **84 621 171****Varav**

Byggnader	77 342 952	78 252 759
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	3 181 812	3 451 145
Markanläggningar	851 636	1 017 267

Taxeringsvärden

Bostäder	105 400 000	105 400 000
Lokaler	3 304 000	3 304 000
Småhus	52 930 000	52 930 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>127 997 000</i>	<i>127 997 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 637 000</i>	<i>33 637 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-615 961	-564 452
	-1 613 359	-1 561 850

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	-667 470	-615 961
	-1 664 868	-1 613 359

Restvärde enligt plan vid årets slut

309 379	360 888
----------------	----------------

Varav

Installationer	309 379	360 888
----------------	---------	---------

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 790
Kundfordringar	0	69 351
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	227 641
Nedskrivning av kundfordringar	0	-227 641
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	71 141

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	0	78 796
Skattekonto	157 063	0
Summa övriga fordringar	157 063	78 796

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	222 383	187 269
Förutbetalda driftkostnader	5 303	4 906
Förutbetalt förvaltningsarvode	223 545	218 438
Förutbetald kabel-tv-avgift	79 637	79 525
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 007	6 774
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 186
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	535 875	508 098

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	916	0
Bankmedel	3 895 620	2 920 922
Transaktionskonto	1 450 269	1 329 865
Summa kassa och bank	5 346 806	4 250 787

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	80 238 803	81 188 803
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-950 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-58 238 803	-81 188 803
Långfristig skuld vid årets slut	22 000 000	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA		2023-03-22	22 000 000,00	-22 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA		2023-06-20	5 670 000,00	-5 655 000,00	15 000,00	0,00
NORDEA	4,60%	2024-02-28	30 623 396,00	0,00	920 000,00	29 703 396,00
NORDEA	4,57%	2024-03-20	0,00	5 655 000,00	15 000,00	5 640 000,00
NORDEA	4,55%	2024-01-25	22 895 407,00	0,00	0,00	22 895 407,00
NORDEA	3,90%	2026-03-23	0,00	22 000 000,00	0,00	22 000 000,00
Summa			81 188 803,00	0,00	950 000,00	80 238 803,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 29 703 396 kr, 5 640 000 kr och 22 895 407 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.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	334 091	345 424
Ej reskontraförda leverantörsskulder	113 635	842 300
Summa leverantörsskulder	447 726	1 187 724

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	69 964	0
Summa skatteskulder	69 964	0

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	370	0
Skuld för moms	10 408	15 504
Skuld sociala avgifter och skatter	81 006	71 732
Summa övriga skulder	91 784	87 236

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	355 860	203 515
Upplupna driftskostnader	170 332	72 041
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	100 492	96 359
Upplupna elkostnader	57 968	37 516
Upplupna värmekostnader	141 972	154 119
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 284
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 265	483
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 567	3 268
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 058 203	1 055 421
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 925 659	1 624 007

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	116 102 000	116 102 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 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

Lennart Johansson

Anna-Lena Lundberg

Eva Weidemann

Malin Burman

Anders Granlund

Patrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

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.

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

