

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Trollbacken  
Org nr: 716415-3434



**Brf.TROLLBACKEN**

# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare.  
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.  
.....
- r) Val av valberedning  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.  
.....
- t) Stämmans avslutande  
.....

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## **Bilagor**

Revisionsberättelse  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollbacken får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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 lägre än föregående år främst på grund av högre kostnader för underhåll. I resultatet ingår avskrivningar med 1 440 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -26 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år på grund av högre underhållskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

### 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	87

Total tomtarea 49 573 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 14 047 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 136 292 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 136 292 000 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 808 tkr och planerat underhåll för 5 855 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.

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 3 963 tkr i det 30-åriga perspektivet. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret 2020 gjorts med 3 822 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	2013-2015
Ventilation	2013-2015
Målning	2013-2015
Tvättstugeutrustning	2015
Garage & p-platser	2015
Markytor	2015
Panel entréer	2016
Ventilation	2016
Tak	2016
Markytor	2016
Panel entréer	2017- 2018
Takbyte	2017-2018
Balkonger	2019
Tvättstugeutrustning	2019
Ventilation	2019

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	267 099
Installationer	684 449
Huskropp utvändigt	4 511 584
Markytor	323 845
Garage och p-platser	50 827
Övrigt	16 743

**Planerat underhåll**

	År
Takbyte fortsättning	2021
Ytterdörrar fortsättning	2021
Målning entréer & balkonger fortsättning	2021

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lennart Johansson	Ordförande	2021
Anna-Lena Ruiz Lopez Lundberg	Sekreterare	2022
Eva Weidemann	Vice ordförande	2022
Ahmed Hersi	Ledamot	2021
Veronika Stener	Ledamot	2022
Rickard Abrahamsson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Olsson	Suppleant	2022
Mateusz Nowicki	Suppleant	2022
Rebecca Raneblad	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Magnus Zetterlund	Förtroendevald revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sophie Karlsson	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Malin Burman	2021
Eva Hudák	2021

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 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 218 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-01-01.

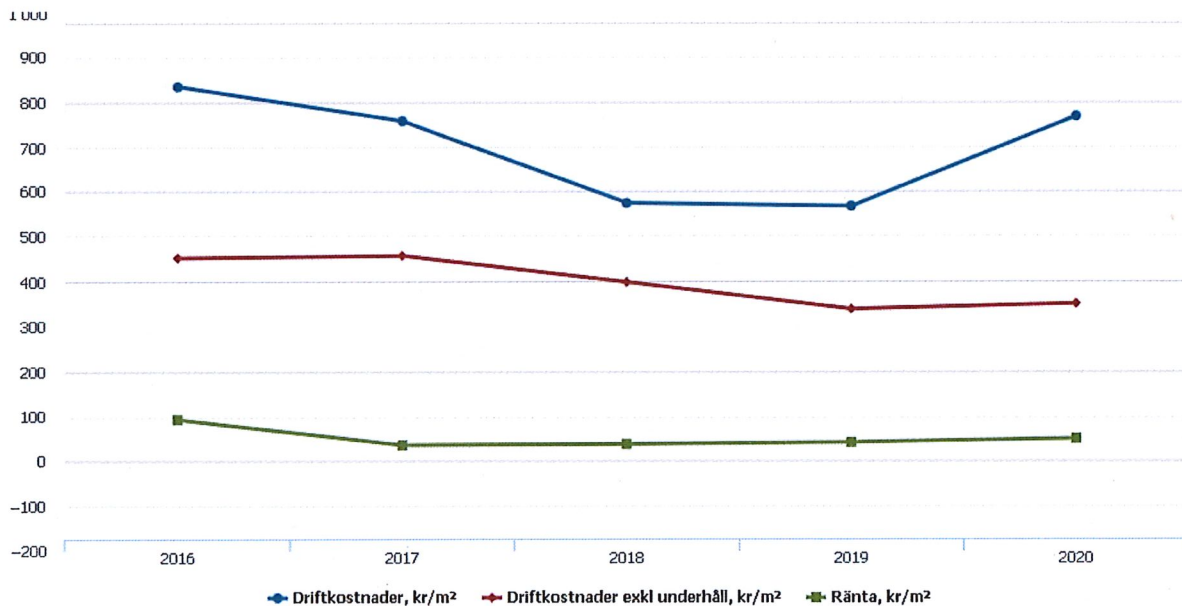
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 726 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	12 135	11 932	11 813	11 737	11 531
Resultat efter finansiella poster	-1 467	1 251	1 410	-1 149	-2 559
Resultat exklusive avskrivningar	-26	2 737	2 959	404	-996
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	272	269	241	241	217
Soliditet %	9	10	9	7	8
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	726	711	703	697	684
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	767	567	574	757	834
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	350	338	398	457	452
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	49	41	37	35	92
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	22	167	127	62	120
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 915	5 983	6 051	6 121	6 173
Skuldkvot %	6,62	6,81	6,71	6,80	6,67



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 215 396	2 344 549	-368 384	1 250 952
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 250 952	-1 250 952
Reservering underhållsfond		3 822 000	-3 822 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 854 547	5 854 547	
Årets resultat				-1 466 958
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 215 396</b>	<b>312 002</b>	<b>2 915 115</b>	<b>-1 466 958</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	882 568
Årets resultat	-1 466 958
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 822 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 854 547
<b>Summa</b>	<b>1 448 158</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>1 448 158</b>
--	------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 135 364	11 932 002
Övriga rörelseintäkter	Not 3	423 042	413 193
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 558 406</b>	<b>12 345 195</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 772 521	-7 961 186
Övriga externa kostnader	Not 5	-914 487	-865 132
Personalkostnader	Not 6	-222 691	-232 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 440 469	-1 486 206
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 350 167</b>	<b>-10 545 130</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-791 761</b>	<b>1 800 066</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 488
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 373	14 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-689 569	-571 003
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-675 196</b>	<b>-549 114</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 466 958</b>	<b>1 250 952</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 466 958</b>	<b>1 250 952</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	87 389 043	88 776 223
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	463 905	517 194
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>87 852 948</b>	<b>89 293 417</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	78 000	78 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	10 000	10 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 000</b>	<b>88 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>87 940 948</b>	<b>89 381 417</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	5 706	1 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	520 609	414 878
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>526 315</b>	<b>416 028</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	5 257 708	5 704 065
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 257 708</b>	<b>5 704 065</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 784 023</b>	<b>6 120 094</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>93 724 971</b>	<b>95 501 511</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	6 215 396	6 215 396	
Fond för yttre underhåll	312 002	2 344 549	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 527 398</b>	<b>8 559 945</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 915 115	-368 384	
Årets resultat	-1 466 958	1 250 952	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 448 158</b>	<b>882 568</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 975 556</b>	<b>9 442 514</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	83 088 803
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>83 088 803</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	83 088 803	950 000
Leverantörsskulder	Not 19	1 192 334	512 231
Skatteskulder	Not 20	41 028	100 536
Övriga skulder	Not 21	68 282	56 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 358 968	1 351 114
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>85 749 415</b>	<b>2 970 194</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>93 724 971</b>	<b>95 501 511</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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den del av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld.

## 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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 194 672	9 994 248
Hyror, garage	415 350	414 975
Hyror, p-platser	260 404	253 456
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 347	-6 375
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 811	-4 600
Bränsleavgifter, bostäder	1 048 896	1 048 896
Vattenavgifter	229 200	229 200
Elavgifter	0	2 202
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 135 364</b>	<b>11 932 002</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	280 800	280 800
Övriga lokalintäkter	8 010	4 380
Övriga ersättningar	63 159	39 501
Fakturerade kostnader	2 160	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-11
Återvunna fordringar	6 992	450
Övriga rörelseintäkter	61 937	86 814
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>423 042</b>	<b>413 193</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-5 854 547	-3 217 155
Reparationer	-808 099	-874 786
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-499 331	-493 403
Försäkringspremier	-143 117	-140 958
Kabel- och digital-TV	-308 569	-305 427
Återbäring från Riksbyggen	0	27 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 381	-10 843
Obligatoriska besiktningar	-14 744	-59 172
Bevakningskostnader	-35 135	-35 891
Snö- och halkbekämpning	-347 344	-391 857
Förbrukningsinventarier	-143 600	-85 651
Fordons- och maskinkostnader	-370	-767
Vatten	-568 163	-510 259
Fastighetsel	-364 744	-419 592
Uppvärmning	-857 628	-967 997
Sophantering och återvinning	-322 377	-310 801
Förvaltningsarvode drift	-496 373	-163 928
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-10 772 521</b>	<b>-7 961 186</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-737 941	-722 592
IT-kostnader	-41 299	-32 922
Arvode, yrkesrevisorer	-19 875	-19 875
Övriga förvaltningskostnader	-9 883	-6 445
Kreditupplysningar	-8 092	-5 263
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 184	-27 655
Representation	-7 395	-3 373
Kontorsmateriel	-11 367	-8 104
Telefon och porto	-10 242	-11 430
Medlems- och föreningsavgifter	-12 580	-12 580
Konsultarvoden	-13 738	-8 125
Bankkostnader	-2 190	-2 880
Övriga externa kostnader	-700	-3 888
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-914 487</b>	<b>-865 132</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	0	-3 360
Styrelsearvoden	-83 500	-81 500
Sammanträdesarvoden	-75 950	-59 628
Övriga ersättningar	0	-6 514
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-14 700
Övriga personalkostnader	0	-18 843
Sociala kostnader	-53 241	-48 061
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-222 691</b>	<b>-232 606</b>

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

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-909 807	-909 807
Avskrivning Markanläggningar	-168 875	-168 875
Avskrivningar tillkommande utgifter	-308 498	-308 498
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 780	-47 518
Avskrivning Installationer	-51 509	-51 509
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 440 469</b>	<b>-1 486 206</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	7 488
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>7 488</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 190	6 936
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	7 309
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 182	156
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>14 373</b>	<b>14 401</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-689 569	-571 003
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-689 569</b>	<b>-571 003</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
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
	<b>132 850 391</b>	<b>132 850 391</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter		0
Markanläggning		0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>132 850 391</b>	<b>132 850 391</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-39 643 079	-38 733 272
Tillkommande utgifter	-3 328 834	-3 020 336
Markanläggningar	-1 102 257	-933 382
	<b>-44 074 170</b>	<b>-42 686 990</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-909 807	-909 807
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-308 498	-308 500
Årets avskrivning markanläggningar	-168 875	-168 875
	<b>-1 387 180</b>	<b>-1 387 182</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-45 461 350</b>	<b>-44 074 172</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>87 389 042</b>	<b>88 776 222</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	80 072 374	80 982 181
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	4 068 139	4 376 637
Markanläggningar	1 348 529	1 517 404
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	92 600 000	92 600 000
Lokaler	3 494 000	3 494 000
Småhus	40 198 000	40 198 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>136 292 000</b>	<b>136 292 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>103 924 000</i>	<i>103 924 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 368 000</i>	<i>32 368 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	997 398	997 398
Installationer	976 849	976 849
	<b>1 974 247</b>	<b>1 974 247</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 974 247</b>	<b>1 974 247</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-995 618	-948 100
Installationer	-461 435	-409 926
	<b>-1 457 053</b>	<b>-1 358 026</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-1 780	-47 518
Installationer	-51 509	-51 509
	<b>-53 289</b>	<b>-99 027</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>463 904</b>	<b>517 193</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	1 780
Installationer	463 904	515 413

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	78 000	78 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>78 000</b>	<b>78 000</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	10 000	10 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 706	1 150
Osäkra hyres- och kundfordringar	227 641	227 641
Nedskrivning av kundfordringar	-227 641	-227 641
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>5 706</b>	<b>1 150</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	166 636	143 117
Förutbetalda driftkostnader	4 131	2 706
Förutbetalt förvaltningsarvode	188 235	184 485
Förutbetald vattenavgift	49 239	0
Förutbetald renhållning	17 895	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	77 384	77 140
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 019	4 853
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 070	2 577
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>520 609</b>	<b>414 878</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	3 783 538	4 071 347
Transaktionskonto	1 474 170	1 632 718
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 257 708</b>	<b>5 704 065</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	83 088 803	84 038 803
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-950 000	-950 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-82 138 803	
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>83 088 803</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,61%	2021-01-25	22 895 407,00	0,00	0,00	22 895 407,00
NORDEA	0,63%	2021-02-26	33 383 396,00	0,00	920 000,00	32 463 396,00
NORDEA	0,70%	2021-03-22	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
NORDEA	0,62%	2021-06-18	5 760 000,00	0,00	30 000,00	5 730 000,00
<b>Summa</b>			<b>84 038 803,00</b>	<b>0,00</b>	<b>950 000,00</b>	<b>83 088 803,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 950 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan ska samtliga lån villkorsändras 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför som kortfristig skuld (enligt Rev-18). Tidigare år har samtliga lån redovisats som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under kommande räkenskapsår. Föreningen har inte fått några indikationer på

att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Då lånet redovisas som kortfristig skuld påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet. Vi har därför valt att även redovisa ett alternativt nyckeltal för likviditet, exklusive det kortfristiga lånet, i förvaltningsberättelsen.

#### Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	497 898	512 231
Ej reskontraförda leverantörsskulder	694 436	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 192 334</b>	<b>512 231</b>

#### Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	41 028	100 536
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>41 028</b>	<b>100 536</b>

#### Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	10 409	11 592
Skuld sociala avgifter och skatter	57 873	45 253
Clearing	0	-532
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>68 282</b>	<b>56 313</b>

#### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	52 951	53 972
Upplupna driftskostnader	29 245	85 491
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	122 693	69 832
Upplupna elkostnader	44 091	44 618
Upplupna värmekostnader	103 732	119 347
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 497	3 825
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	988 759	974 029
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 358 968</b>	<b>1 351 114</b>

#### Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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.

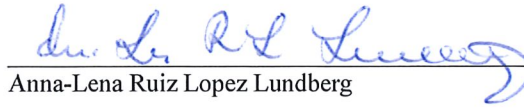
Styrelsens underskrifter

Umeå 2021-04-11

Ort och datum



Lennart Johansson



Anna-Lena Ruiz Lopez Lundberg



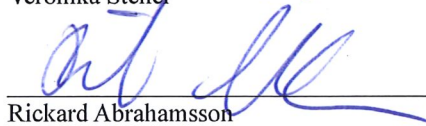
Eva Weidemann



Veronika Stener



Ahmed Hersi



Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -04 - 21



KPMG AB  
Auktoriserad revisor  
Benjamin Henriksson



Föreningsrevisor  
Magnus Zetterlund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Trollbacken, org. nr 716415-3434

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Trollbacken för år 2020.

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 december 2020 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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 revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Vårt 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 RBF Trollbacken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 betryggande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 överträdelse 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.

Umeå den 21 april 2021

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 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 planliga 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.

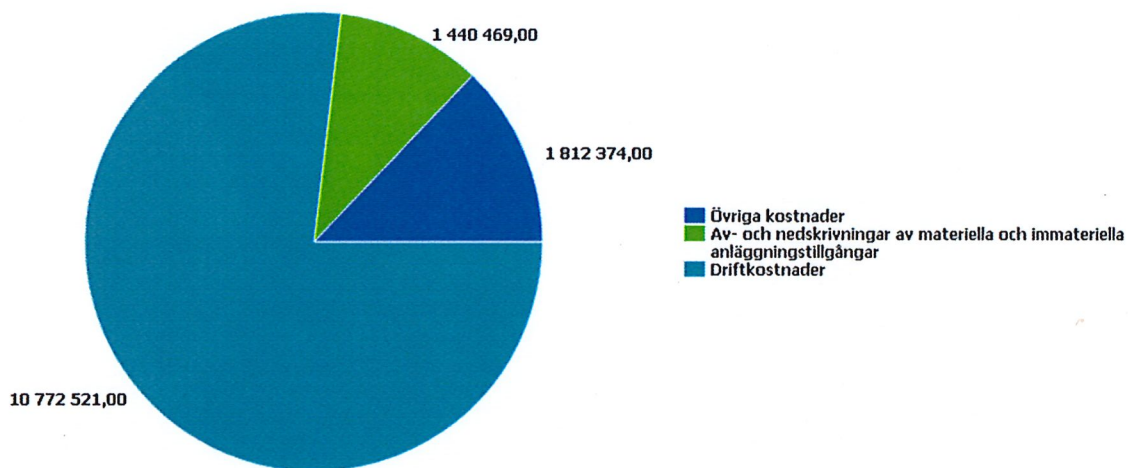
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	10 772 521	7 961 186
Övriga externa kostnader	914 487	865 132
Personalkostnader	222 691	232 606
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 440 469	1 486 206
Finansiella poster	675 196	549 114
<b>Summa kostnader</b>	<b>14 025 364</b>	<b>11 094 243</b>



---

# 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](http://www.riksbyggen.se)

