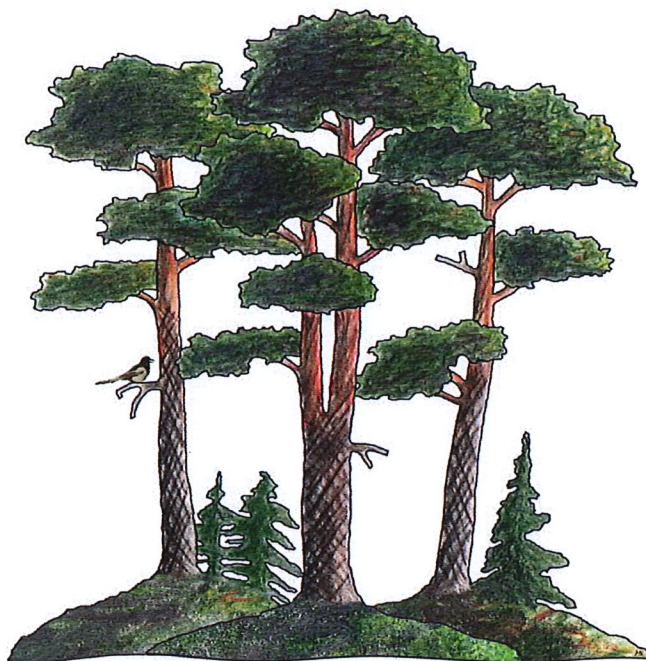

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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

Ordlista

Nyckeltal

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollbacken får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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 något lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen är ungefär som föregående år. Räntekostnaderna har ökat något jämfört med fg år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 160% till 206%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 486 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 737 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 1-107 (udda nummer) och Törelvägen i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	30	
3 rum och kök	48	
4 rum och kök	56	Sutterängradhus och radhus
5 rum och kök	22	Radhus

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Garage	92	
P-platser	90	✎

Total tomtarea	49 573 m ²
Bostäder bostadsrätt	14 047 m ²
Total bostadsarea	14 047 m ²

Årets taxeringsvärde	136 292 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	123 598 000 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 875 tkr och planerat underhåll för 3 217 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 3 935 tkr i det 30-åriga perspektivet. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret 2019 gjorts med 3 781 tkr. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Parkering/motorvärmare	2009	
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	

Årets utförda underhåll	Belopp
Gemensamma utrymmen	209 479
Installationer	220 856
Huskropp utvändigt	2 360 684
Markytor	88 695
Garage och p-platser	123 844

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte garageportar	2021	
Takbyte fortsättning	2020 	

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	2021
Anna-Lena Ruiz Lopez Lundberg	Sekreterare	2020
Eva Weidemann	Vice ordförande	2020
Ahmed Hersi	Ledamot	2021
Veronika Stener	Ledamot	2020
Rickard Abrahamsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mateusz Nowicki	Suppleant	2020
Daniel Olsson	Suppleant	2020
Elin Forsberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kpmg Umeå Ab	Auktoriserad revisor	
Magnus Zetterlund	Förtroendevald revisor	

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

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emmy Holmlund	
Eva Hudák	

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 216 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 219 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

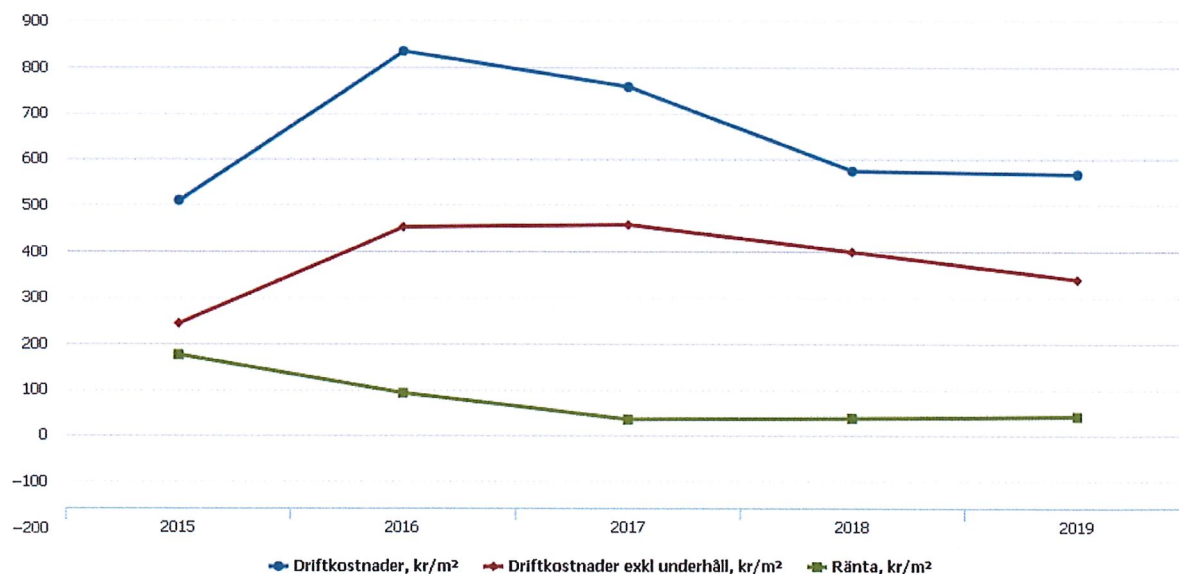
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 711 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.) ~~WA~~

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	11 932	11 813	11 737	11 531	11 356
Resultat efter finansiella poster	1 251	1 410	-1 149	-2 559	-446
Årets resultat	1 251	1 410	-1 149	-2 559	-446
Resultat exklusive avskrivningar	2 737	2 959	404	-996	1 077
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 044	-432	-2 987	-4 046	-1 973
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	269	241	241	217	217
Balansomslutning	95 502	94 471	95 236	98 802	101 039
Soliditet %	10	9	7	8	10
Likviditet %	206	160	82	94	199
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	711	703	697	684	670
Bränsletillägg, kr/m ²	75	75	75	75	75
Driftkostnader, kr/m ²	567	574	757	834	510
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	338	398	457	452	243
Ränta, kr/m ²	41	37	35	92	175
Underhållsfond, kr/m ²	167	127	62	120	271
Lån, kr/m ²	5 983	6 051	6 121	6 173	6 243
Skuldkvot %	6,81	6,71	6,80	6,67	7,48



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. *mk*

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	1 780 704	-1 214 499	1 409 960
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 409 960	-1 409 960
Reservering underhållsfond				3 781 000	-3 781 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 217 155	3 217 155	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						1 250 952
Vid årets slut	6 215 396	0	0	2 344 549	-368 384	1 250 952

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	195 461
Årets resultat	1 250 952
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 781 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 217 155
Summa	882 568

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 882 568

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 932 002	11 812 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	413 193	855 814
Summa rörelseintäkter		12 345 195	12 668 387
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 961 186	-8 069 337
Övriga externa kostnader	Not 5	-865 132	-866 548
Personalkostnader	Not 6	-232 606	-267 430
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 486 206	-1 549 090
Summa rörelsekostnader		-10 545 130	-10 752 405
Rörelseresultat		1 800 066	1 915 982
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 488	7 488
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 401	1 965
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-571 003	-515 475
Summa finansiella poster		-549 114	-506 022
Resultat efter finansiella poster		1 250 952	1 409 960
Årets resultat		1 250 952	1 409 960 <i>PA</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	88 776 223	90 163 403
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	517 194	616 220
Summa materiella anläggningstillgångar		89 293 417	90 779 623
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		89 381 417	90 867 623
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1 150	18 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	414 878	235 068
Summa kortfristiga fordringar		416 028	253 723
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 704 065	3 349 731
Summa kassa och bank		5 704 065	3 349 731
Summa omsättningstillgångar		6 120 094	3 603 454
Summa tillgångar		95 501 511	94 471 078

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 215 396	6 215 396
Fond för yttre underhåll		2 344 549	1 780 704
Summa bundet eget kapital		8 559 945	7 996 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-368 384	-1 214 499
Årets resultat		1 250 952	1 409 960
Summa fritt eget kapital		882 568	195 461
Summa eget kapital		9 442 514	8 191 561
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	83 088 803	84 023 803
Summa långfristiga skulder		83 088 803	84 023 803
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	950 000	980 000
Leverantörsskulder	Not 19	512 231	197 402
Skatteskulder	Not 20	100 536	13 077
Övriga skulder	Not 21	56 313	64 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 351 114	1 000 544
Summa kortfristiga skulder		2 970 194	2 255 713
Summa eget kapital och skulder		95 501 511	94 471 078

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. Räkna 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. *bx*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 994 248	9 870 930
Hyror, garage	414 975	414 351
Hyror, p-platser	253 456	256 456
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 375	-6 775
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 600	-7 830
Bränsleavgifter, bostäder	1 048 896	1 048 896
Vattenavgifter	229 200	229 200
Elavgifter	2 202	7 345
Summa nettoomsättning	11 932 002	11 812 573

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	280 800	280 800
Övriga lokalintäkter	4 380	8 700
Övriga avgifter	0	1 400
Övriga ersättningar	39 501	42 208
Fakturerade kostnader	1 260	2 178
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	0
Återvunna fordringar	450	0
Övriga rörelseintäkter	86 814	104 001
Försäkringsersättningar	0	416 527
Summa övriga rörelseintäkter	413 193	855 814

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-3 217 155	-2 475 567
Reparationer	-874 786	-2 089 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-493 403	-453 903
Försäkringspremier	-140 958	-117 746
Kabel- och digital-TV	-305 427	-308 701
Återbäring från Riksbyggen	27 300	13 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 843	-9 195
Obligatoriska besiktningar	-59 172	0
Bevakningskostnader	-35 891	-31 635
Snö- och halkbekämpning	-391 857	-259 162
Förbrukningsinventarier	-85 651	-41 819
Fordons- och maskinkostnader	-767	-430
Vatten	-510 259	-467 560
Fastighetsel	-419 592	-448 220
Uppvärmning	-967 997	-932 487
Sophantering och återvinning	-310 801	-302 226
Förvaltningsarvode drift	-163 928	-144 811

Summa driftkostnader	-7 961 186	-8 069 337
-----------------------------	-------------------	-------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-722 592	-704 728
IT-kostnader	-32 922	-36 253
Styrelsearvode	0	-6 498
Arvode, yrkesrevisorer	-19 875	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	-6 445	-8 619
Kreditupplysningar	-5 263	-3 825
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 655	-27 745
Representation	-3 373	-3 300
Kontorsmateriel	-8 104	-7 247
Telefon och porto	-11 430	-8 881
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-7 153
Medlems- och föreningsavgifter	-12 580	-13 104
Konsultarvoden	-8 125	-9 500
Bankkostnader	-2 880	-2 920
Övriga externa kostnader	-3 888	-7 150
Summa övriga externa kostnader	-865 132	-866 548

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-3 360	-47 580
Styrelsearvoden	-81 500	-67 000
Sammanträdesarvoden	-59 628	-67 680
Övriga ersättningar	-6 514	-6 075
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 700	-3 900
Övriga personalkostnader	-18 843	-23 680
Sociala kostnader	-48 061	-51 515
Summa personalkostnader	-232 606	-267 430

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-909 807	-909 807
Avskrivning Markanläggningar	-168 875	-168 875
Avskrivningar tillkommande utgifter	-308 498	-308 498
Avskrivning Maskiner och inventarier	-47 518	-110 402
Avskrivning Installationer	-51 509	-51 509
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 486 206	-1 549 090

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 936	1 195
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	7 309	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	156	770
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 401	1 965

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-571 003	-515 475
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-571 003	-515 475

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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
Markanläggningar	2 619 661	2 619 661
	132 850 391	132 850 391
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		0
Markanläggningar		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	132 850 391	132 850 391
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-38 733 272	-37 823 465
Tillkommande utgifter	-3 020 336	-2 711 836
Markanläggningar	-933 382	-764 507
	-42 686 990	-41 299 808
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-909 807	-909 807
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-308 498	-308 500
Årets avskrivning markanläggningar	-168 875	-168 875
	-1 387 180	-1 387 182
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-44 074 170	-42 686 990
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 776 222	90 163 402
Varav		
Byggnader	80 982 181	81 891 988
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	4 376 637	4 685 135
Markanläggningar	1 517 404	1 686 279
Taxeringsvärden		
Bostäder	96 094 000	83 400 000
Småhus (korrigerat värde ÅR 2018)	40 198 000	40 198 000
Totalt taxeringsvärde	136 292 000	123 598 000
<i>varav byggnader</i>	<i>103 924 000</i>	<i>94 152 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 368 000</i>	<i>29 446 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	997 398	997 398
Installationer	976 849	976 849
	1 974 247	1 974 247
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 974 247	1 974 247
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-948 100	-837 698
Installationer	-409 926	-358 417
	-1 358 026	-1 196 115
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-47 518	-110 402
Installationer	-51 509	-51 509
	-99 027	-161 911
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 457 053	-1 358 026
Restvärde enligt plan vid årets slut	517 193	616 220
Varav		
Inventarier och verktyg	1 780	49 298
Installationer	515 413	566 922

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 150	1 804
Kundfordringar	0	16 851
Osäkra hyres- och kundfordringar	227 641	227 641
Nedskrivning av kundfordringar	-227 641	-227 641
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 150	18 655

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	143 117	140 958
Förutbetalda driftkostnader	2 706	5 585
Förutbetalt förvaltningsarvode	184 485	0
Förutbetald uppvärmning	0	-1 259
Förutbetald renhållning	0	1 259
Förutbetald kabel-tv-avgift	77 140	75 588
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 853	6 998
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 577	5 939
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	414 878	235 068

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	4 071 347	2 064 411
Transaktionskonto	1 632 718	1 285 320
Summa kassa och bank	5 704 065	3 349 731

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	84 038 803	85 003 803
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-950 000	-980 000
Långfristig skuld vid årets slut	83 088 803	84 023 803

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,63%	2019-01-25	22 895 407,00	-22 895 407,00	0,00	0,00
NORDEA	0,63%	2019-02-26	34 303 396,00	-34 073 396,00	230 000,00	0,00
NORDEA	0,63%	2019-03-22	22 000 000,00	-22 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,63%	2019-06-18	5 805 000,00	-5 775 000,00	30 000,00	0,00
NORDEA	0,63%	2020-01-25	0,00	22 895 407,00	0,00	22 895 407,00
NORDEA	0,51%	2020-02-26	0,00	34 073 396,00	690 000,00	33 383 396,00
NORDEA	0,85%	2020-03-22	0,00	22 000 000,00	0,00	22 000 000,00
NORDEA	0,74%	2020-03-18	0,00	5 775 000,00	15 000,00	5 760 000,00
Summa			85 003 803,00	0,00	965 000,00	84 038 803,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 950 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 950 000 kr årligen

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	512 231	197 402
Summa leverantörsskulder	512 231	197 402

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	100 536	13 077
Summa skatteskulder	100 536	13 077

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	11 592	20 269
Skuld sociala avgifter och skatter	45 253	43 041
Avräkning hyror och avgifter	0	1 380
Clearing	-532	0
Summa övriga skulder	56 313	64 690

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	53 972	46 744
Upplupna driftskostnader	85 491	39 771
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	69 832	80 172
Upplupna elkostnader	44 618	56 844
Upplupna värmekostnader	119 347	114 728
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 825	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	974 029	662 284
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 351 114	1 000 544


Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	116 102 000	116 102 000

Not Eventualförpliktelser

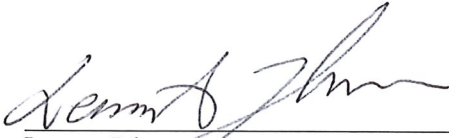
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

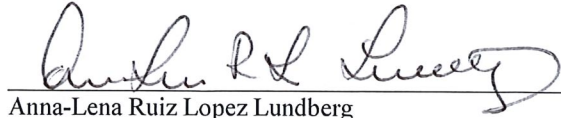
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. 

Styrelsens underskrifter

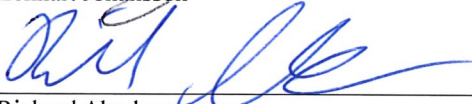
Umeå 2020-02-12



Lennart Johansson



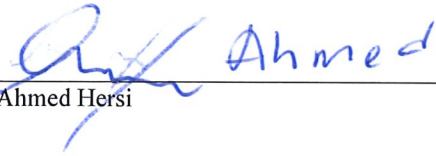
Anna-Lena Ruiz Lopez Lundberg



Rickard Abrahamsson



Eva Weidemann



Ahmed Hersi



Veronika Stener

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 02 - 26



KPMG AB
Auktoriserad revisor
Bejamin 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 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlöpa 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd 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 **26 februari 2020**

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Arsavgift

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

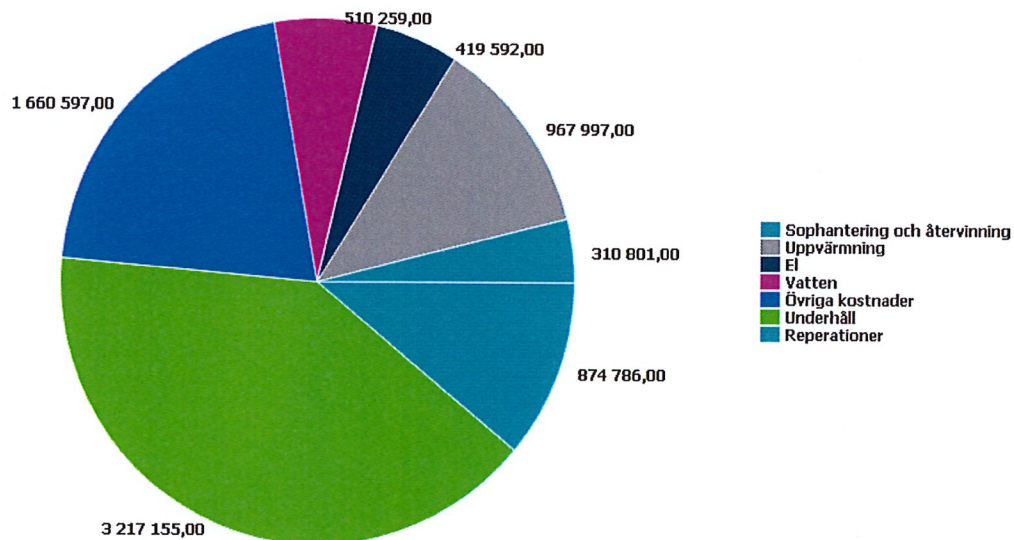
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	7 961 186	8 069 337
Övriga externa kostnader	865 132	866 548
Personalkostnader	232 606	267 430
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 486 206	1 549 090
Finansiella poster	549 114	506 022
Summa kostnader	11 094 243	11 258 427

Driftskostnader



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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

