

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Trollbacken
Org nr: 716415-3434

2024-01-01 – 2024-12-31



Brf.TROLLBACKEN

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Trollbacken får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 297 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 974 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
92	91

Total tomtarea 49 573 m²

Bostäder bostadsrätt 14 047 m²

Total bostadsarea 14 047 m²

Garagelokaler 1 196 m²

Total lokalarea 1 196 m²

Årets taxeringsvärde 166 768 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 161 634 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 745 tkr och planerat underhåll för 7 609 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2024 och visar ett underhållsbehov på 5 066 tkr per år för de närmaste 30 åren. Föreningens underhållsplan bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 4 613 tkr (303 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Bastu/träningslokal, stor renovering	2011
Ventilation gemensamma lokaler	2011
Stor upprustning av lekplatser	2011
Byte av tak på bostadshus	2013-pågående
Ventilation i lägenheterna	2013-2016
Ommålning av gemensamma byggnader	2013-2015
Upprustning markytor	2015-2016
Målning av panel runt entréer	2016-2018
Målning av balkonger	2019
Ventilation i tvättstugor	2019
Byte lägenhetsdörrar	2020-2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (servicegenomgång tvättstugor, byte spis lokal, mm)	45 879
Installationer (byte värmeväxlare, åtgärder OVK)	1 142 242
Husropp utvändigt (takrenovering)	5 915 048
Markytor (trädgård utemiljö, isolering av grunder, mm)	473 034
Övrigt	32 424

Planerat underhåll

	År
Byte av tak på garage, gemensamma lokaler samt bostadshus	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Johansson	Ordförande	2025
Anna-Lena Lundberg	Sekreterare	2026
Malin Burman	Vice ordförande	2025
Anders Granlund	Ledamot	2025
Tobias Alenius	Ledamot	2026
Patrik Andersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Lee	Suppleant	2026
Mika Laakso	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Magnus Zetterlund	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Sophie Karlsson	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Vakant	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen beslutat att låna ca 16 miljoner för att finansiera takrenovering av garage, gemensamma lokaler samt bostadshus.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 217 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 214 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 1 januari 2024 då den höjdes med 6 %. Årsavgiften höjdes även med 6 % från och med 1 juli 2024.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1 % från och med 1 januari 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 890 kr/m²/år.

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

Sedan 2023 genomför föreningen utflyttningsbesiktning vid alla lägenhetsförsäljningar och överlåtelse. Utflyttningsbesiktning skapar trygghet för föreningen samt köpare och säljare.

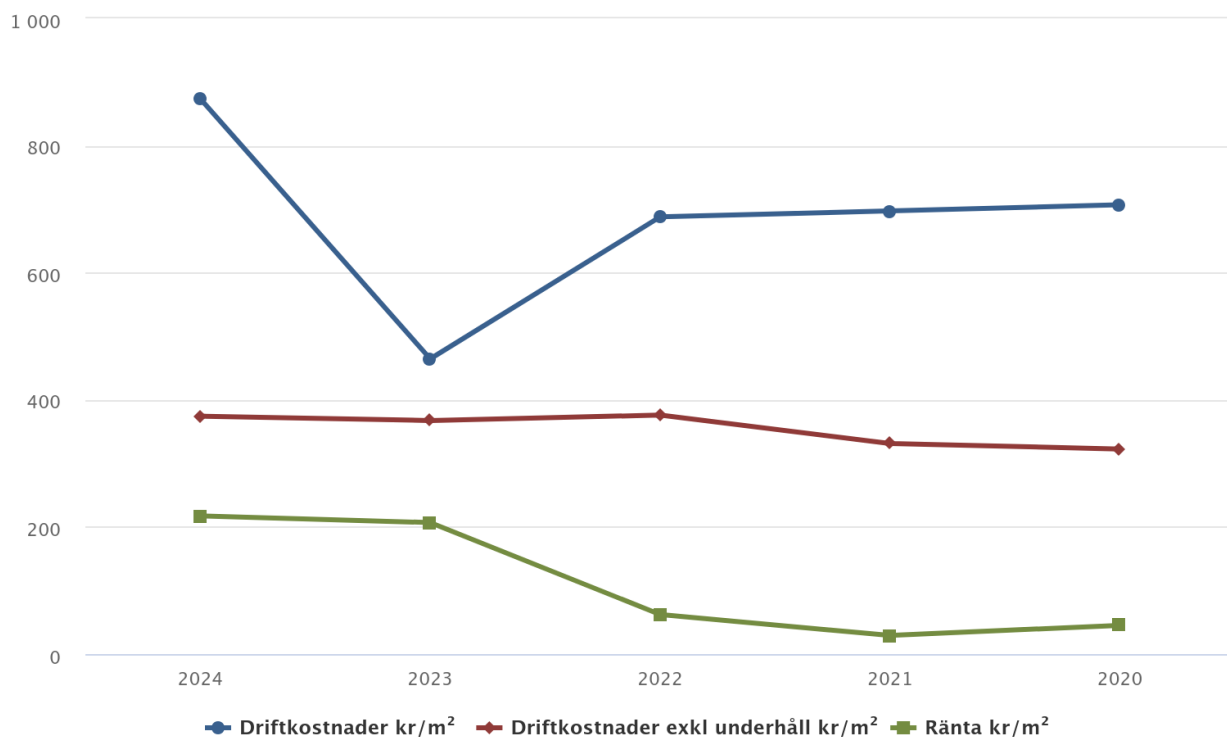
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	15 023	13 946	12 793	12 572	12 489
Resultat efter finansiella poster*	-4 271	1 048	-1 232	-852	-1 467
Soliditet %*	3	8	7	8	9
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	93	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 001	926	859	844	837
Energikostnad kr/kvm*	158	137	131	136	117
Sparande kr/kvm*	304	257	325	404	382
Skuldsättning kr/kvm*	5 202	5 264	5 326	5 389	5 451
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 645	5 712	5 780	5 847	5 915
Räntekänslighet %*	5,6	6,2	6,7	6,9	7,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår uppvärmningsavgift, vattenavgift samt digitalavgift för kabel-tv och bredband.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens negativa resultat beror främst på högre underhållskostnader. Föreningen kommer att klara sina framtida ekonomiska åtaganden givet nuvarande sparande och underhållsplan. Föreningen uppvisar att deras sparande för året (304 kr/kvm) ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande (303 kr/kvm).

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 215 396	0	0	3 222 413	-3 546 698	1 048 475
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 048 475	-1 048 475
Reservering underhållsfond				4 613 000	-4 613 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-7 608 625	7 608 625	
Årets resultat						-4 270 514
Vid årets slut	6 215 396	0	0	226 788	497 402	-4 270 514

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 498 222
Årets resultat	-4 270 514
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 613 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 608 625
Summa	-3 773 111

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 773 111**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 023 484	13 945 863
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 929	109 713
Summa rörelseintäkter		15 104 412	14 055 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 313 720	-7 078 911
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 243 709	-1 133 181
Personalkostnader	Not 6	-330 312	-326 858
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 296 908	-1 396 280
Summa rörelsekostnader		-16 184 649	-9 935 230
Rörelseresultat		-1 080 237	4 120 347
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	123 958	79 609
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 314 235	-3 153 040
Summa finansiella poster		-3 190 277	-3 071 871
Resultat efter finansiella poster		-4 270 514	1 048 475
Årets resultat		-4 270 514	1 048 475



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	82 031 001	83 276 401
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	257 870	309 379
Summa materiella anläggningstillgångar		82 288 871	83 585 779
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		82 376 871	83 673 779
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	41 583	0
Övriga fordringar	Not 16	129 922	157 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	572 781	535 875
Summa kortfristiga fordringar		744 286	692 938
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 049 943	5 346 806
Summa kassa och bank		1 049 943	5 346 806
Summa omsättningstillgångar		1 794 229	6 039 744
Summa tillgångar		84 171 101	89 713 523



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	6 215 396	6 215 396
Fond för yttre underhåll	226 788	3 222 413
Summa bundet eget kapital	6 442 184	9 437 809
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	497 403	−3 546 698
Årets resultat	−4 270 514	1 048 475
Summa fritt eget kapital	−3 773 111	−2 498 222
Summa eget kapital	2 669 073	6 939 587
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	22 000 000
Summa långfristiga skulder	22 000 000	22 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	57 288 803
Leverantörsskulder	Not 20	366 716
Skatteskulder	Not 21	35 173
Övriga skulder	Not 22	93 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 718 037
Summa kortfristiga skulder	59 502 028	60 773 936
Summa eget kapital och skulder	84 171 101	89 713 523



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 080 237	4 120 347
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 296 908	1 396 280
	216 671	5 516 626
Erhållen ränta	123 958	81 169
Erlagd ränta	-3 413 745	-3 000 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 073 116	2 597 100
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-51 348	-34 903
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-222 398	-516 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 346 862	2 046 019
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-950 000	-950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-950 000	-950 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-4 296 862	1 096 019
Likvida medel vid årets början	5 346 806	4 250 787
Likvida medel vid årets slut	1 049 943	5 346 806



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

I begreppet årsavgift ingår uppvärmningsavgift, vattenavgift samt digitalavgift för kabel-tv och bredband.

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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 498 480	11 447 280
Hyror, garage	525 310	524 900
Hyror, p-platser	327 840	329 045
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 655	-6 803
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 773	-16 131
Rabatter	-396	-396
Bränsleavgifter, bostäder	1 048 896	1 048 896
Vattenavgifter	229 200	229 200
Elavgifter	0	1 980
Kabel-tv-avgifter	280 800	280 800
Övriga lokalintäkter	52 324	54 698
Övriga avgifter	3 000	800
Övriga ersättningar	76 483	51 607
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-25	-13
Summa nettoomsättning	15 023 484	13 945 863

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	18 887	15 022
Övriga rörelseintäkter	62 042	42 335
Försäkringsersättningar	0	52 356
Summa övriga rörelseintäkter	80 929	109 713

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-7 608 625	-1 478 587
Reparationer	-744 619	-590 017
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-613 170	-604 240
Försäkringspremier	-222 383	-187 269
Kabel- och digital-TV	-318 548	-318 313
Återbäring från Riksbyggen	1 400	13 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 245	-26 461
Obligatoriska besiktningar	-149 605	-16 100
Bevakningskostnader	-25 780	-19 727
Snö- och halkbekämpning	-553 643	-1 008 893
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 044
Förbrukningsinventarier	-88 617	-100 973
Vatten	-723 414	-630 540
Fastighetsel	-523 440	-425 197
Uppvärmning	-1 154 978	-1 036 513
Sophantering och återvinning	-482 760	-442 262
Förvaltningsarvode drift	-93 291	-205 674
Summa driftskostnader	-13 313 720	-7 078 911



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-894 179	-877 929
IT-kostnader	-71 996	-51 547
Arvode, yrkesrevisorer	-31 875	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-10 056	0
Övriga förvaltningskostnader	-103 231	-39 609
Kreditupplysningar	-13 643	-3 090
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 878	-45 355
Representation	-10 652	-4 680
Kontorsmateriel	-23 978	-18 538
Telefon och porto	-6 739	-4 623
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 160
Medlems- och föreningsavgifter	-12 480	-12 480
Bankkostnader	-6 499	-5 119
Advokat och rättegångskostnader	-11 550	-21 263
Övriga externa kostnader	-21 954	-19 290
Summa övriga externa kostnader	-1 243 709	-1 133 181

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-123 500	-139 000
Sammanträdesarvoden	-98 088	-104 734
Övriga ersättningar	-29 390	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 500	-6 750
Sociala kostnader	-73 834	-76 374
Summa personalkostnader	-330 312	-326 858

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-909 807	-909 807
Avskrivning Markanläggningar	-165 631	-165 631
Avskrivningar tillkommande utgifter	-169 961	-269 333
Avskrivning Installationer	-51 509	-51 509
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 296 908	-1 396 280

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 560

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	120 962	75 910
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	5	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	482	851
Övriga ränteintäkter	2 509	2 848
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	123 958	79 609

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 314 235	-3 153 037
Övriga räntekostnader	0	-3
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 314 235	-3 153 040



Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	120 625 260	120 625 260
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	7 705 470	7 705 470
Markanläggning	2 619 661	2 619 661
	132 850 391	132 850 391
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	132 850 391	132 850 391

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-43 282 308	-42 372 501
Tillkommande utgifter	-4 523 658	-4 254 325
Markanläggningar	-1 768 025	-1 602 394
	-49 573 991	-48 229 220
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-909 807	-909 807
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-169 961	-269 333
Årets avskrivning markanläggningar	-165 631	-165 631
	-1 245 399	-1 344 771
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-50 819 390	-49 573 991

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	82 031 001	83 276 400
Byggnader	76 433 145	77 342 952
Mark	1 900 000	1 900 000
Tillkommande utgifter	3 011 851	3 181 812
Markanläggningar	686 005	851 636

Taxeringsvärden

Bostäder	105 400 000	105 400 000
Lokaler	3 304 000	3 304 000
Småhus	58 064 000	52 930 000
Totalt taxeringsvärde	166 768 000	161 634 000
<i>varav byggnader</i>	<i>127 577 000</i>	<i>127 997 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 191 000</i>	<i>33 637 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	997 398	997 398
Installationer	976 849	976 849
	1 974 247	1 974 247
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 974 247	1 974 247
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-997 398	-997 398
Installationer	-667 470	-615 961
	-1 664 868	-1 613 359
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-51 509	-51 509
	-51 509	-51 509
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-997 398	-997 398
Installationer	-718 978	-667 470
	-1 716 376	-1 664 868
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 716 376	-1 664 868
Restvärde enligt plan vid årets slut	257 870	309 379
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	257 870	309 379

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	40 083	0
Kundfordringar	1 500	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	41 583	0

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	129 922	157 063
Summa övriga fordringar	129 922	157 063

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	249 069	222 383
Förutbetalda driftkostnader	5 870	5 303
Förutbetalt förvaltningsarvode	232 401	223 545
Förutbetald renhållning	1 359	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	79 610	79 637
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 496	5 007
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 976	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	572 781	535 875

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	3 440	916
Bankmedel	120 962	3 895 620
Transaktionskonto	925 542	1 450 269
Summa kassa och bank	1 049 943	5 346 806

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	79 288 803	80 238 803
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-57 288 803	-58 238 803
Långfristig skuld vid årets slut	22 000 000	22 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	3,43%	2025-01-25	22 895 407,00	0,00	0,00	22 895 407,00
NORDEA	2,98%	2025-02-28	29 703 396,00	0,00	920 000,00	28 783 396,00
NORDEA	2,97%	2025-03-20	5 640 000,00	0,00	30 000,00	5 610 000,00
NORDEA	3,90%	2026-03-23	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
Summa			80 238 803,00	0,00	950 000,00	79 288 803,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 22 895 407 kr, 28 783 396 och 5 610 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	226 865	334 091
Ej reskontraförda leverantörsskulder	139 851	113 635
Summa leverantörsskulder	366 716	447 726

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	35 173	69 964
Summa skatteskulder	35 173	69 964

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	370
Skuld för moms	11 665	10 408
Skuld sociala avgifter och skatter	81 634	81 006
Summa övriga skulder	93 299	91 784

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	256 350	355 860
Upplupna driftskostnader	79 631	170 332
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	125 235	100 492
Upplupna elkostnader	55 434	57 968
Upplupna vattenavgifter	63 565	0
Upplupna värmekostnader	158 624	141 972
Upplupna kostnader för renhållning	26 190	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 701	6 265
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 294	34 567
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	929 013	1 058 203
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 718 037	1 925 659

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	116 102 000	116 102 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lennart Johansson

Anna-Lena Lundberg

Malin Burman

Anders Granlund

Tobias Alenius

Patrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Magnus Zetterlund
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557543266958

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Trollbacken Huvuddokument 27 sidor Startades 2025-04-15 12:19:15 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC) Färdigställt 2025-04-20 11:05:00 CEST (+0200)	Revisionsberättelse Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ann Ciciolla (AC)
---	--

Initierare

Ann Ciciolla (AC) Riksbyggen ann.ciciolla@riksbyggen.se
--

Signerare

Lennart Johansson (LJ) ordforande@trollbacken.nu  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARL LENNART MARTIN JOHANSSON" Signerade 2025-04-15 15:15:36 CEST (+0200)	Anders Granlund (AG) anders@trollbacken.nu  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Fritz Olof Granlund" Signerade 2025-04-15 12:44:58 CEST (+0200)
Anna-Lena Lundberg (AL) sekreterare@trollbacken.nu  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA-LENA RUIZ LOPEZ LUNDBERG" Signerade 2025-04-15 12:31:45 CEST (+0200)	Malin Burman (MB) viceordforande@trollbacken.nu  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN BURMAN" Signerade 2025-04-16 17:58:36 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543266958

Tobias Alenius (TA)
tobias@trollbacken.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOBIAS JOACIM ALENIUS"
Signerade 2025-04-16 10:43:25 CEST (+0200)

Patrik Andersson (PA)
patrik.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo
Patrik Stefan Andersson"
Signerade 2025-04-15 12:43:21 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2025-04-20 11:05:00 CEST (+0200)

Magnus Zetterlund (MZ)
magnus.zetterlund@tietoevry.com
+46709958682



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS ZETTERLUND"
Signerade 2025-04-16 10:23:53 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Trollbacken, org. nr 716415-3434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Trollbacken för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisorssed 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 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. 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, förfälskning, 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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Trollbacken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

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 20,6 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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollbacken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
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

