

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Trollhättehus 12
Org nr: 763000-2769





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 12 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen uppfördes 1971-73. Nuvarande stadgar registrerades 31 januari 2025.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Stad.

Årets resultat visar ett överskott på 397 tkr (fg år överskott 1 992 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhålls- reparationskostnader samt vatten och uppvärmningskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 93% till 19%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 165% till 64%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 488 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 885 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Biet 3, 4, 5 och 6 i Trollhättans Stad. På fastigheterna finns 15 byggnader med 453 lägenheter uppförda. Fastigheternas adress är Bergkullevägen 263-309.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Trollhättans Stad. Detta gällde t o m 2025-06-30. Fr o m 2025-07-01 ägs fastigheterna enligt ovan av bostadsrättsföreningen.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
57	255	132	9	453



Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	MC parkeringar
16	165	267	17

Av dessa 267 parkeringar finns några som rymmer husbil/husvagn.

Total tomtarea 81 232 m²

Total bostadsarea 30 129 m²

Total lokalarea 939 m²

Årets taxeringsvärde 204 592 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 222 231 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltning
Bixia	Elavtal
Tele2	Kabel-TV
Securitas	Störnings- och parkeringsjour
Spikbussen	Jouravtal
On Net Gbg AB	Övervakning parkering

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 2 419 tkr och planerat underhåll för 1 921 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025 och visar på ett underhållsbehov på 57 167 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 906 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 813 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonger	2006-2007
Trapphus	2007-2008
Dränering	2012-2017
Bastu	2012-2014
Nytt boknings- och passagesystem	2013-2014
Lås garage och allmänna utrymmen	2013-2014
Garagerenovering	2016-2017
Byte låssystem	2016-2017
Utebelysning	2016-2017
Lekplats, växter och träd	2017/2018
Undercentraler garage	2017/2018
Garage och p-platser	2019/2020
Markytor	2019/2020
Installationer	2019/2020
Huskropp utvändigt (gavel)	2020/2021
Installationer	2021/2022
Huskropp utvändigt	2021/2022
Markytor	2021/2022
Installationer	2022/2023
Huskropp utvändigt	2022/2023
Markytor (dränering)	2023/2024
Installationer VA/sanitet	2023/2024
Installationer	2023/2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	76 483
Installationer VA/sanitet	1 153 264
Installationer värme	156 250
Huskropp utvändigt	47 822
Garage och p-platser	487 000

Planerat underhåll

	År
Byte av takpapp och taksäkerhetsutrustning	2025/2027
Entré, portar	2025/2027
Renovering av loftgångar, fasader, balkonger	2025/2030
Byte av värmekulvert	2028/2030



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Jensen	Ordförande	2026
Enna Krajina	Sekreterare	2025
Paal Svendsen	Ledamot	2025
Maria Isidorsson	Ledamot	2026
Nino Vajizovic	Ledamot	2026
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berry Andersson	Suppleant	2025
Petter Mårtensson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB med Martin Holmqvist som huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2025
Patrik Håkansson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nina Ljungqvist	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla Josefsson	2025
Linus Gidstedt	2025
David Isidorsson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takbyte och renovering av loftgångar fortsatte under 2024-2025. Underhålls- renoverings arbete beräknas pågå fram till och med räkenskapsåret 2026-2028. Etapp 1 av takbyte är avslutad.

30-juni 2025 köptes mark/tomt från Trollhättans Stad för ca 30 miljoner kr. Föreningen har samtidigt tagit upp nya lån motsvarande köpeskillingen.

Föreningen har investerat i 18 st elbilsladdare som tagits i drift efter räkenskapsårets slut.

Under verksamhetsåret inträffade två brander. Ersättningsanspråk mot försäkringsbolag

kommer att göras men i dagsläget är oklart när detta erhålls och vilken försäkringsersättning föreningen kommer att erhålla.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 495 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 40 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 43 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 492 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-08-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 812 kr/m²/år.

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



Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 43 st.)

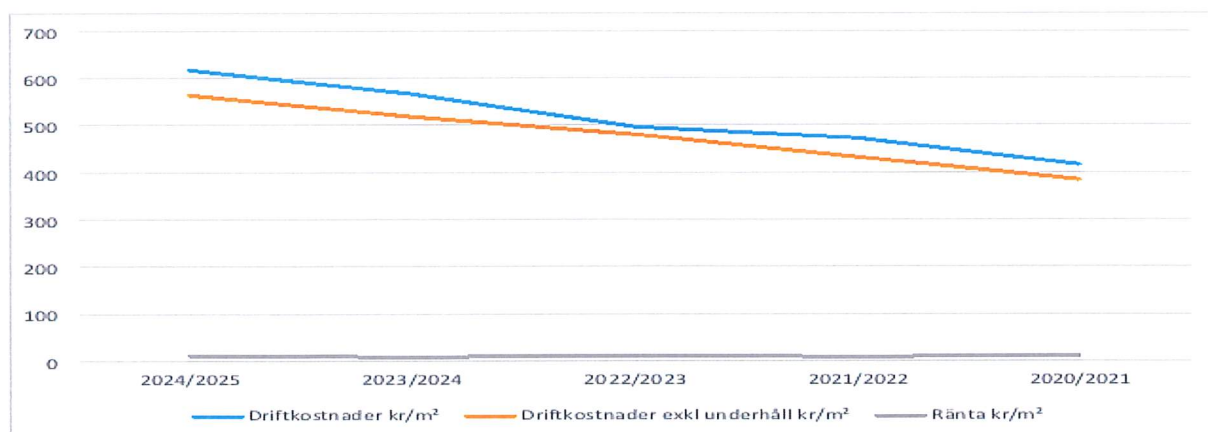
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade förutom 1 lägenhet som används som expedition på området.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	26 300	25 514	24 732	24 122	22 854
Resultat efter finansiella poster*	397	1 992	2 776	3 125	3 925
Resultat exkl avskrivningar	1 885	3 348	4 271	4 582	5 383
Balansomslutning	73 956	42 674	41 467	43 921	43 435
Soliditet %*	34	57	54	45	38
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	64	165	210	328	296
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	19	93	-	170	179
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	812	787	767	748	706
Driftkostnader kr/kvm	625	565	511	484	415
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	563	517	494	445	384
Energikostnad kr/kvm*	354	338	324	284	259
Sparande kr/kvm*	122	155	173	185	205
Ränta kr/kvm	10	8	9	8	10
Skuldsättning kr/kvm*	1 384	439	461	639	733
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 384	439	475	659	756
Räntekänslighet %*	1,7	0,6	0,6	0,9	1,0

* 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 eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 889 740	23 527 751	-2 904 256	1 991 790
Disposition enl. årsstämmbeslut			1 991 790	-1 991 790
Reservering underhållsfond		1 813 000	-1 813 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 920 819	1 920 819	
Årets resultat				397 253
Vid årets slut	1 889 740	23 419 932	-804 647	397 253

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-912 466
Årets resultat	397 253
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 813 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 920 819
Summa	-407 394

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 407 394

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	26 300 310	25 514 038
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 388	38 989
Summa		26 330 698	25 553 027
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 388 262	-17 522 336
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 376 156	-4 194 075
Personalkostnader	Not 6	-459 507	-478 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 487 550	-1 356 041
Summa rörelsekostnader		-25 711 475	-23 550 940
Rörelseresultat		619 223	2 002 087
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95 461	244 327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 431	-254 624
Summa finansiella poster		-221 970	-10 297
Resultat efter finansiella poster		397 253	1 991 790
Årets resultat		397 253	1 991 790



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	54 258 902	20 862 016
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	114 883	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	12 678 529	10 861 621
Summa materiella anläggningstillgångar		67 052 314	31 723 637
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 388 000	2 388 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 388 000	2 388 000
Summa anläggningstillgångar		69 440 314	34 111 637
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	6 401	137 248
Övriga fordringar	Not 13	134 377	2 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 618 979	1 838 704
Summa kortfristiga fordringar		1 759 757	1 978 287
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 755 878	6 583 601
Summa kassa och bank		2 755 878	6 583 601
Summa omsättningstillgångar		4 515 635	8 561 888
Summa tillgångar		73 955 949	42 673 525



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 889 740	1 889 740	
Fond för yttre underhåll	23 419 932	23 527 751	
Summa bundet eget kapital	25 309 672	25 417 491	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-804 647	-2 904 256	
Årets resultat	397 253	1 991 790	
Summa fritt eget kapital	-407 394	-912 466	
Summa eget kapital	24 902 278	24 505 025	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 635 713	9 002 587
Summa långfristiga skulder		25 635 713	9 002 587
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 351 699	4 647 193
Leverantörsskulder	Not 17	2 795 477	1 255 972
Skatteskulder	Not 18	0	10 494
Övriga skulder	Not 19	353 635	410 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 917 147	2 841 879
Summa kortfristiga skulder		23 417 958	9 165 913
Summa eget kapital och skulder		73 955 949	42 673 525



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	619 223	2 002 087
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 487 550	1 356 041
	2 106 773	3 358 128
Erhållen ränta	95 461	237 304
Erlagd ränta	-317 431	-256 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 884 803	3 339 245
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	218 530	-264 820
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 547 540	-121 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 650 873	2 953 239
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-34 884 437	0
Laddstolpar	-114 883	0
Investeringar i pågående byggnation	-1 816 908	-5 128 808
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 816 228	-5 128 808
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-662 368	-662 368
Upptagna lån	30 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 337 632	-662 368
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 827 723	-2 837 937
Likvida medel vid årets början	6 583 601	9 421 538
Likvida medel vid årets slut	2 755 878	6 583 601
Kassa och Bank BR	2 755 878	6 583 601



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt



Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Start år	Slut år
Byggnader	Linjär	1971	2044
Stommen och grund	Linjär	1971	2044
Tak	Linjär	1971	2026
Värme	Linjär	1971	2044
Sanitet VVS/VA installationer	Linjär	1971	2033
Golv	Linjär	1971	2031
Ytskikt invändiga utrymme	Linjär	1971	2031
Fasad	Linjär	1971	2029
Fönster och fönsterörrar	Linjär	2000	2044
Tvättstugor/utrustning	Linjär	1971	2031
Balkonger	Linjär	2007	2027
Reglerventiler	Linjär	1971	2031
Utemiljö	Linjär	1971	2044
Dörrar och portar	Linjär	1971	2031
Trapphusrenovering	Linjär	2004	2044
Byte blandare och toaletter	Linjär	2010	2027
Tak (etapp 1)	Linjär	2024	2064
Laddstolpar	Linjär	2024	2034

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	24 456 780	23 684 903
Hyror, bostäder	43 060	43 060
Hyror, lokaler	98 870	108 529
Hyror, garage	369 024	364 537
Hyror, p-platser	433 095	427 087
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 832	-5 632
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 360	-3 639
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 243	-7 615
Rabatter	-16 912	-16 912
Elavgifter	58 752	58 800
Kabel-tv-avgifter	719 232	719 232
Övriga lokalintäkter	15 150	12 100
Övriga ersättningar	140 694	129 588
Summa nettoomsättning	26 300 310	25 514 038

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	14 858	0
Övriga rörelseintäkter	15 530	38 989
Summa övriga rörelseintäkter	30 388	38 989



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-1 920 819	-1 474 182
Reparationer	-2 419 473	-999 183
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-631 920	-686 510
Tomträttsavgäld	-808 710	-808 620
Försäkringspremier	-618 388	-686 505
Kabel- och digital-TV	-625 664	-630 646
Återbäring från Riksbyggen	12 300	4 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 933	-77 201
Serviceavtal	-15 545	-15 403
Obligatoriska besiktningar	-69 968	-94 585
Bevakningskostnader	-190 402	-209 521
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 756	0
Snö- och halkbekämpning	-59 398	-246 145
Förbrukningsinventarier	-62 735	-114 035
Vatten	-3 302 885	-2 807 949
Fastighetsel	-2 470 275	-2 695 492
Uppvärmning	-5 233 115	-5 004 534
Sophantering och återvinning	-821 299	-765 352
Förvaltningsarvode drift	-134 278	-210 674
Summa driftskostnader	-19 388 262	-17 522 336



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-3 963 987	-3 827 657
Lokalkostnader	-30 800	-28 380
Arvode, yrkesrevisorer	-47 456	-51 753
Övriga förvaltningskostnader	-140 446	-77 836
Kreditupplysningar	-63 463	-79 591
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-75 354	-66 425
Telefon och porto	-18 798	-10 538
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 024	-18 745
Medlems- och föreningsavgifter	-21 291	-21 291
Bankkostnader	-13 536	-11 861
Summa övriga externa kostnader	-4 376 156	-4 194 075

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-65 632	-66 035
Styrelsearvoden	-277 250	-284 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 565	-23 700
Övriga kostnadsersättningar	-600	-3 000
Pensionskostnader	-2 801	-2 818
Sociala kostnader	-107 659	-98 535
Summa personalkostnader	-459 507	-478 488

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 487 550	-1 356 041
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 487 550	-1 356 041



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	31 490 721	31 490 721
Standardförbättringar	32 650 337	32 650 337
	64 141 058	64 141 058
Årets anskaffningar		
Tak	5 260 371	0
Mark	29 624 066	0
	34 884 437	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 025 495	64 141 058
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 314 193	-17 715 410
Standardförbättringar	-24 964 850	-24 207 592
	-43 279 043	-41 923 002
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-598 783	-598 783
Årets avskrivning standardförbättringar	-888 767	-757 258
	-1 487 550	-1 356 041
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-44 766 593	-43 279 043
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 258 902	20 862 016
Varav		
Byggnader	12 577 746	13 176 529
Balkongrenovering	662 710	894 968
Trapphusrenovering	5 965 519	6 290 519
Nya blandare och toalettstolar	300 000	500 000
Mark	29 624 066	0
Tak	5 128 862	0
Totalt taxeringsvärde	204 592 000	222 231 000
<i>varav byggnader</i>	<i>158 161 000</i>	<i>168 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 431 000</i>	<i>53 831 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	567 284	567 284
	567 284	567 284
Årets anskaffning		
Laddstolpar	114 883	0
	114 883	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	682 167	567 284
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-567 284	-567 284
Laddstolpar	0	0
	-567 284	-567 284
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	114 883	0

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	10 861 621	5 732 813
Tak aktivering	-5 260 371	0
Tak	0	741 933
Loftgångar	7 077 279	4 386 875
Vid årets slut	12 678 529	10 861 621

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening	2 388 000	2 388 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	2 388 000	2 388 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	6 251	137 098
Kundfordringar	150	150
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 401	137 248



Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	60 310	0
Skattekonto	16 626	2 335
Momsfordringar	57 441	0
Summa övriga fordringar	134 377	2 335

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	25 297	116 933
Förutbetalda försäkringspremier	245 475	372 913
Förutbetalda driftkostnader	32 023	17 747
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 010 245	971 748
Förutbetald kabel-tv-avgift	155 196	150 128
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 603	0
Förutbetald tomträttsavgäld	0	202 155
Förutbetalda hyreskostnader	7 140	7 080
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 618 979	1 838 704

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 195 431	5 220 644
Transaktionskonto	1 560 447	1 362 958
Summa kassa och bank	2 755 878	6 583 601

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	42 987 412	13 649 780
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-962 368	-662 368
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 389 331	-3 984 825
Långfristig skuld vid årets slut	25 635 713	9 002 587

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2024-10-11	3 484 825,00	-3 434 825,00	50 000,00	0,00
SBAB		2025-02-25	650 000,00	-500 000,00	150 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-09-01	5 332 466,00	0,00	62 368,00	5 270 098,00
SBAB	3,54%	2025-10-13	0,00	3 434 825,00	150 000,00	3 284 825,00
SBAB	3,20%	2025-11-14	0,00	500 000,00	50 000,00	450 000,00
STADSHYPOTEK	2,56%	2026-06-30	0,00	7 500 000,00	0,00	7 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,54%	2027-06-30	0,00	7 500 000,00	0,00	7 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2027-07-30	4 182 489,00	0,00	200 000,00	3 982 489,00
STADSHYPOTEK	2,89%	2030-06-30	0,00	15 000 000,00	0,00	15 000 000,00
Summa			13 649 780,00	30 000 000,00	662 368,00	42 987 412,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 962 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller, 3 849 tkr, till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 38 176 tkr, förfaller till betalning senare än 5 år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	2 495 617	1 197 548
Tvistiga leverantörsskulder	299 860	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	58 424
Summa leverantörsskulder	2 795 477	1 255 972

Not 18 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	0	10 494
Summa skatteskulder	0	10 494

Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder för erhållna bidrag	28 721	0
Medlemmarnas reparationsfonder	228 829	238 608
Skuld sociala avgifter och skatter	96 085	171 766
Summa övriga skulder	353 635	410 374

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	38 910	32 435
Upplupna elkostnader	163 992	208 082
Upplupna vattenavgifter	295 563	245 418
Upplupna värmekostnader	183 725	128 761
Upplupna kostnader för renhållning	57 173	54 844
Upplupna revisionsarvoden	6 250	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	165 963	232 323
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 005 571	1 935 015
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 917 147	2 841 879

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	47 415 600	47 415 600



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-06

Trollhättan och datum som framgår av vår elektroniska signatur

Erik Jensen,

Enna Krajina,

Nino Vajizovic,

Paal Svendsen,

Maria Isidorsson,

Kristian Bäckström,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Patrik Håkansson
Föreningsrevisor



Verification

Document ID 09222115557559935360

Document

Årsredovisning

Main document

30 pages

Initiated on 2025-10-16 13:51:38 CEST (+0200) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2025-10-22 07:50:10 CEST (+0200)

Initiator

Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

Signatories

Erik Jensen (EJ)

e_a_jensen@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Erik Andre Jensen"

Signed 2025-10-19 10:10:51 CEST (+0200)

Enna Krajina (EK)

krajinaenna@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ENNA KRAJINA"

Signed 2025-10-16 16:23:07 CEST (+0200)

Nino Vajizovic (NV)

vajizovic@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Nino Samuel Suljo Vajizovic"

Signed 2025-10-16 17:50:54 CEST (+0200)

Paal Svendsen (PS)

vraktangen21@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PAAL SVENDSEN"

Signed 2025-10-20 15:02:04 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557559935360

<p>Maria Isidorsson (MI) maria.isidorsson@gmail.com</p>  <hr/> <p>The name returned by Swedish BankID was "Maria Gun Charlotte Isidorsson" Signed 2025-10-16 14:27:58 CEST (+0200)</p>	<p>Kristian Bäckström (KB) kristian.backstrom@riksbyggen.se</p>  <hr/> <p>The name returned by Swedish BankID was "Carl Magnus Kristian Bäckström" Signed 2025-10-16 13:54:28 CEST (+0200)</p>
<p>Patrik Håkansson (PH) theogonks@gmail.com Signed 2025-10-20 15:14:22 CEST (+0200)</p>	<p>Martin Holmqvist (MH) martin@revisorscentrum.se</p>  <hr/> <p>The name returned by Swedish BankID was "Martin Nils Rune Holmqvist" Signed 2025-10-22 07:50:10 CEST (+0200)</p>

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 12
Org.nr 763000-2769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 12 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 30 juni 2025 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 ga-

ranti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 på 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättan nr 12 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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.

Skövde och Trollhättan den dag som framgår av vår elektroniska signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Patrik Håkansson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Martin Nils Rune Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-10-22 05:47:31 UTC



PATRIK HÅKANSSON

Undertecknare

Serienummer: 38181f17d8380f[...]995cea36da548

IP: 90.143.xxx.xxx

2025-10-22 09:11:57 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eubl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

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

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

RBF Trollhättehus 12

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 12 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

