

Årsredovisning

RBF Trollhättehus 10
Org nr: 763000-2074

2024-07-01 – 2025-06-30





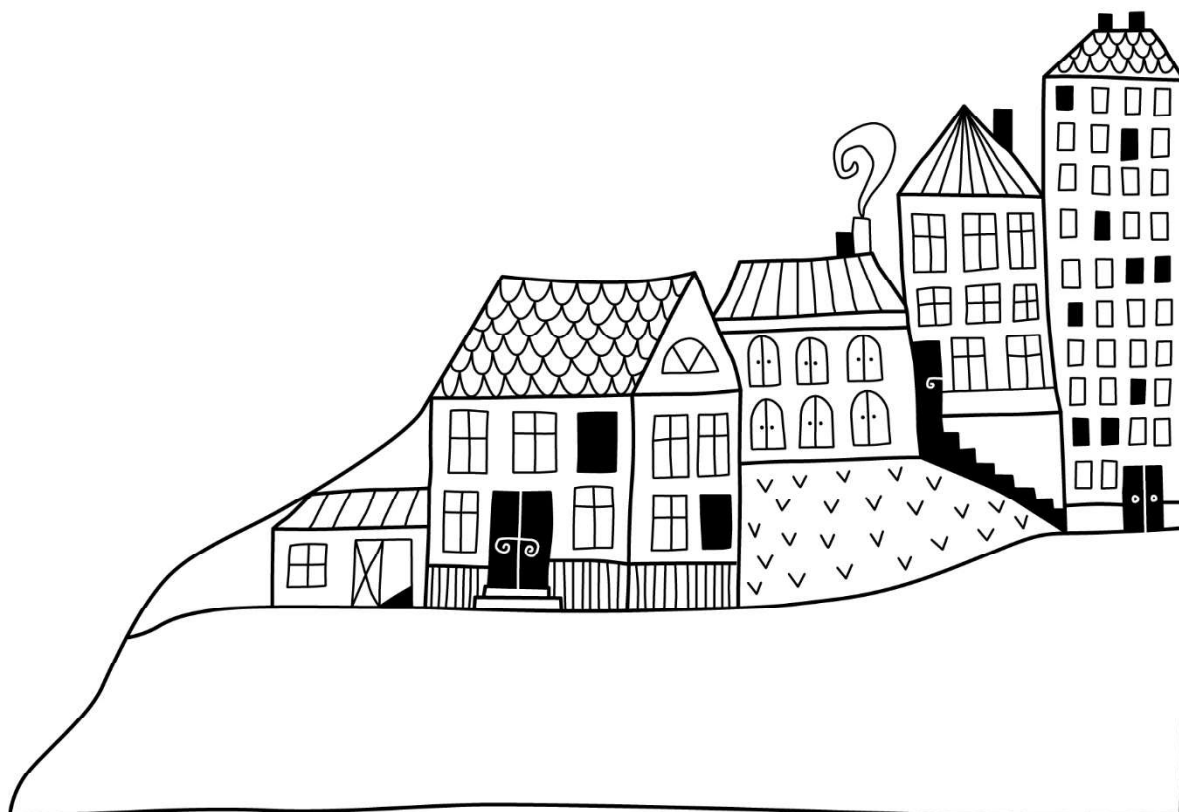
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 10 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 har sitt säte i Trollhättans Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har inget underskottsavdrag.

Årets resultat 711 tkr är 262 tkr bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på priset på vatten har gått upp, samt att digitaltjänster har ökat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 297% till 388%

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). (Swedbank) lån om 2 257 000 kr, (Danskebank) 5 002 500kr och (Swedbank) 5 425 000kr

I resultatet ingår avskrivningar med 1 685 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 397 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sädesbingen 2 i Trollhättans Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 133 lägenheter samt 11 st lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964-65. Fastigheternas adress är Sädesbingen 9-51 i Trollhättan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa	Varav hyresrätt
14	29	73	17	133	1

Lokaler	Garage	P-platser
11	102	58

Total tomtarea	35 691 m ²
Total bostadsarea	10 583 m ²
Lokaler hyresrätt	199 m ²

Årets taxeringsvärde	71 662 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 459 000 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	Ekonomisk-teknisk- och energiförvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Com Hem/Telia	Kabel-TV
Spikbussen	Jour
Nokas	Bevakning
Eidar	Gemensam väg, servitut evigt
Bixia	El

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 169 tkr och planerat underhåll för 0 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 i maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 19 802 tkr för de närmaste 30 åren som motsvarar 660 tkr/år (62 kr/m²). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 583 tkr. Budgeterad avsättning för 2025-2026 uppgår till 583 tkr (55 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte ventilationsaggregat	2015-2016
Målning fasader och taksprång	2015-2019
Tak	2015-2016
Omfogning entréfasad hus 2 och 5	2015-2016
Installationer	2019-2020
Markytor	2019-2020
Gemensamma utrymmen (byte tvättmaskin)	2020-2021
Byte belysningsarmaturer	2020-2021
Installationer	2021-2022
Markytor, asfaltering	2021-2022
Gemensamma utrymme (byte dörrar)	2021-2022
Installationer	2022-2023
Huskropp utvändigt	2023-2024

Årets tillgångsförda inventarier (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte tvättmaskin	57 149
Ny klätterställning till lekplats	209 651

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Asfaltyta, omläggning	2025/2026
Fasadplåt byte	2025/2026
Miljöhus	2025-2026
Fönsterbyte, baksidan	2026/2027



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Torngren	Ordförande	2026
Harisa Bosnic	Sekreterare	2025
Joanna Salman Abdulla	Ledamot	2026
Bebak Sharif	Ledamot	2026
Irfan Ferizi	Ledamot	2025
Tommy Nordström	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marja Vallin	Suppleant	2025
Muhamet Sinik	Avgått	(2025)
	Suppleant	
Pär Sundén	Riksbyggen	2025
Pål Höglund	Suppleant	(2025)

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Huvudansvarig revisor Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	2025
	Förtroendevald	
Birgit Nilsson	revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingen vald	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olof Malmberg	2025
Sven-Erik Wennborg	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året registrerats för moms för laddstolparna samt att nya stadgar har antagits under året.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 170 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 169 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då boendeavgifterna höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 559 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 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter förutom en som upplåts med hyresrätt.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	8 595	8 004	7 784	7 640	7 152
Resultat efter finansiella poster*	717	450	365	-266	70
Resultat exkl avskrivningar	2 396	2 207	2 127	1 497	1 760
Balansomslutning	63 549	64 459	65 152	65 668	66 894
Årets kassaflöde	828	912	1 283	392	-4 800
Soliditet %*	8	7	6	6	6
Likviditet %	388	297	243	216	226
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	94	94	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	774	714	694	680	632
Driftkostnader kr/kvm	468	433	422	460	381
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	468	429	379	391	368
Energikostnad kr/kvm*	235	221	193	182	173
Underhållsfond kr/kvm	317	263	213	210	233
Sparande kr/kvm*	222	209	241	208	177
Ränta kr/kvm	62	64	65	64	70
Skuldsättning kr/kvm*	5 294	5 408	5 495	5 595	5 698
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 389	5 510	5 598	5 701	5 805
Räntekänslighet %*	7,0	7,7	8,1	8,4	9,2

* 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	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 349 940	0	0	2 834 754	-206 760	449 644
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					449 644	-449 644
Reservering underhållsfond				583 000	-583 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						711 446
Vid årets slut	1 349 940	0	0	3 417 754	-340 116	711 446

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	242 884
Årets resultat	711 446
Årets fondreservering enligt stadgarna	-583 000
Summa	371 330
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	

Att balansera i ny räkning i kr

371 330

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 594 627	8 003 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 614	5 858
Summa		8 624 241	8 009 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 040 882	-4 671 760
Övriga externa kostnader	Not 5	-514 230	-491 521
Personalkostnader	Not 6	-168 123	-156 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 685 060	-1 756 903
Summa rörelsekostnader		-7 408 295	-7 076 309
Rörelseresultat		1 215 946	933 164
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	172 313	201 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-671 040	-685 287
Summa finansiella poster		-498 726	-483 520
Resultat efter finansiella poster		717 219	449 644
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 10	-5 774	0
Årets resultat		711 445	449 644



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	54 165 832	55 828 886
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	281 568	36 773
Summa materiella anläggningstillgångar		54 447 399	55 865 659
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	198 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		54 645 399	56 063 659
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	40 094	14 117
Övriga fordringar	Not 15	526	481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	291 056	636 478
Summa kortfristiga fordringar		331 676	651 076
Kortfristiga placeringar			
Placeringskonto		5 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 572 408	7 744 057
Summa kassa och bank		8 572 408	7 744 057
Summa omsättningstillgångar		8 904 084	8 395 133
Summa tillgångar		63 549 483	64 458 792



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 349 940	1 349 940
Fond för yttre underhåll		3 417 754	2 834 754
Summa bundet eget kapital		4 767 694	4 184 694
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-340 116	-206 760
Årets resultat		711 446	449 644
Summa fritt eget kapital		371 330	242 884
Summa eget kapital		5 139 025	4 427 579
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	43 433 520	57 203 020
Summa långfristiga skulder		43 433 520	57 203 020
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	13 594 500	1 109 000
Leverantörsskulder	Not 19	14 149	310 304
Skatteskulder	Not 20	12 711	20 460
Övriga skulder	Not 21	491 797	458 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	863 782	929 689
Summa kortfristiga skulder		14 976 939	2 828 193
Summa eget kapital och skulder		63 549 483	64 458 792

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 215 946	933 164
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 685 060	1 756 903
Förändring inkomstskatt	-5 774	
	2 895 232	2 690 066
Erhållen ränta	205 930	147 304
Erlagd ränta	-788 123	-570 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 313 039	2 266 886
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	285 784	-55 819
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-219 671	-323 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 379 150	1 887 758
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-266 800	-42 187
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-266 800	-42 187
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 284 000	-934 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 284 000	-934 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	828 351	911 571
Likvida medel vid årets början	7 744 057	6 832 487
Likvida medel vid årets slut	8 572 408	7 744 057

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 aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

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	Antal år
Entré och lägenhetsdörrar	Linjär	16
Nya garage	Linjär	33
Stam och badrumsrenovering	Linjär	33
Tilläggsisolering vind	Linjär	30
Tak	Linjär	35
Inglasning balkonger	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Laddboxar	Linjär	10
Inventarier och verktyg	Linjär	5

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	5 911 156	5 468 301
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-30 706	-30 706
Hyror, bostäder	79 212	75 048
Hyror, lokaler	7 932	7 932
Hyror, garage	379 819	379 440
Hyror, p-platser	8 750	17 250
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 908	-1 908
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-66 718	-59 808
Bränsleavgifter, bostäder	1 064 040	1 063 651
Elavgifter	32 246	0
Kabel-tv-avgifter, nytt avtal	132 768	0
Balkonginglasning	1 054 944	1 054 944
Övriga ersättningar	23 092	29 471
Summa nettoomsättning	8 594 627	8 003 615

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	29 614	5 858
Summa övriga rörelseintäkter	29 614	5 858



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Underhåll	0	-48 575
Reparationer	-169 053	-196 142
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-229 420	-237 380
Försäkringspremier	-226 925	-185 978
Kabel- och digital-TV (Ändrat, nytt avtal)	-321 904	-89 872
Återbäring från Riksbyggen	4 900	1 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 815	-1 501
Serviceavtal	0	-3 445
Obligatoriska besiktningar	-23 825	0
Bevakningskostnader	-79 301	-63 455
Snö- och halkbekämpning	-28 938	-59 990
Förbrukningsinventarier	-22 940	-33 683
Vatten	-828 009	-681 780
Fastighetsel	-321 100	-371 964
Uppvärmning	-1 381 567	-1 326 810
Sophantering och återvinning	-195 175	-231 499
Förvaltningsarvode drift	-1 210 810	-1 141 185
Summa driftskostnader	-5 040 882	-4 671 760



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-378 768	-364 581
IT-kostnader	-224	-6 019
Arvode, yrkesrevisorer (arvode för två år, 23/24 och 24/25)	-49 500	-29 301
Övriga förvaltningskostnader	-43 206	-40 468
Kreditupplysningar	-3 917	-10 605
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 473	-25 157
Representation	-665	0
Kontorsmateriel	-1 042	-510
Telefon och porto	-435	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 432
Medlems- och föreningsavgifter	-6 251	-6 251
Bankkostnader	-6 034	-6 197
Övriga externa kostnader	-7 715	0
Summa övriga externa kostnader	-514 230	-491 521

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Styrelsearvoden	-81 500	-75 000
Sammanträdesarvoden	-40 800	-43 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 000	0
Sociala kostnader	-38 823	-37 325
Summa personalkostnader	-168 123	-156 125

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 663 054	-1 751 489
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 787	0
Avskrivning Installationer	-4 219	-5 414
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 685 060	-1 756 903

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	641
Ränteintäkter från likviditetsplacering	171 314	200 123
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	954	953
Övriga ränteintäkter	45	50
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	172 313	201 767

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-671 040	-685 287
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-671 040	-685 287

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Statlig inkomstskatt	-5 774	0
Summa skatt på årets resultat	-5 774	0

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 444 166	8 444 166
Mark	414 800	414 800
Standardförbättringar	77 458 023	77 458 023
	86 316 989	86 316 989
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 316 989	86 316 989

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 444 166	-8 444 166
Standardförbättringar	-22 043 937	-20 292 448
	-30 488 103	-28 736 614

Årets avskrivningar

Standardförbättringar	-1 663 054	-1 751 489
	-1 663 054	-1 751 489

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-32 151 157** **-30 488 103****Restvärde enligt plan vid årets slut****54 165 832** **55 828 886****Varav**

Mark	414 800	414 800
Byggnader	38 895 920	39 758 676
Nya garage	1 724 646	1 824 871
Stam och badrumsrenoveringar	9 350 000	9 900 000
Tilläggsisolering vind	429 616	451 901
Takrenovering	3 350 851	3 478 637



Taxeringsvärden

Bostäder	69 600 000	73 400 000
Lokaler	2 062 000	2 059 000

Totalt taxeringsvärde

71 662 000 **75 459 000**

varav byggnader

54 970 000 55 967 000

varav mark

16 692 000 19 492 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2025-06-30 **2024-06-30**

Vid årets början

Maskiner och inventarier	215 412	173 226
	215 412	173 226

Årets anskaffningar

Laddboxar	0	42 187
Tvättmaskin	57 149	0
Lekplats	209 651	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

482 213 **215 413**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	-178 641	-173 226
	-178 641	-173 226

Årets avskrivningar

Laddboxar	-4219	-5 415
Tvättmaskin	-3 810	0
Lekplats	-13 977	0
	-22 006	-5 415

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-200 647 **-178 641**

Restvärde enligt plan vid årets slut

281 566 **36 772**

Varav

Laddboxar	32 554	36 772
Tvättmaskin	53 339	0
Lekplats	195 674	0



Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
396 kapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	198 000	198 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	198 000	198 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	39 094	13 617
Kundfordringar	1 000	500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	40 094	14 117

Not 15 Övriga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	526	481
Summa övriga fordringar	526	481

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	72 036	105 653
Förutbetalda försäkringspremier	119 885	107 040
Förutbetalda driftkostnader	0	20 192
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	382 119
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 777	21 474
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 358	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	291 056	636 478

Not 17 Kassa och bank	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 816 678	7 011 747
Transaktionskonto	753 730	730 311
Summa kassa och bank	3 572 408	7 744 057



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	57 028 020	58 312 020
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-910 000	-1 109 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 684 500	0
Långfristig skuld vid årets slut	43 433 520	57 203 020

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,16%	2025-09-25	2 331 000,00	0,00	74 000,00	2 257 000,00
DANSKE BANK	0,88%	2025-12-30	5 127 500,00	0,00	125 000,00	5 002 500,00
SWEDBANK	1,13%	2026-06-17	5 600 000,00	0,00	175 000,00	5 425 000,00
SWEDBANK	1,20%	2026-12-22	3 755 000,00	0,00	60 000,00	3 695 000,00
SWEDBANK	3,27%	2027-05-25	2 123 140,00	0,00	100 000,00	2 023 140,00
DANSKE BANK	3,09%	2030-07-01	17 950 785,00	0,00	344 225,00	17 606 510,00
DANSKE BANK	3,09%	2030-07-01	21 424 645,00	0,00	405 775,00	21 018 870,00
Summa			58 312 020,00	0,00	1 284 000,00	57 028 020,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 910 000kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 6 046 000kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 3 st (Swebank) lån om 2 257 000 kr; (Danskebank) 5 002 500kr och (Swedbank) 5 425 000kr 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 19 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	14 149	289 024
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	21 280
Summa leverantörsskulder	14 149	310 304

Not 20 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	13 577	20 460
Summa skatteskulder	13 577	20 460

Not 21 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	404 237	385 774
Skuld för moms	11 726	0
Skuld sociala avgifter och skatter	75 834	72 966
Summa övriga skulder	491 797	458 740

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	30 595	147 679
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 229
Upplupna elkostnader	8 477	16 712
Upplupna vattenavgifter	70 528	60 382
Upplupna värmekostnader	45 880	43 091
Upplupna kostnader för renhållning	18 215	15 853
Upplupna revisionsarvoden	25 000	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	500	18 790
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	664 587	618 954
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	863 782	929 689

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	62 700 000	62 700 000



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-11

Årsredovisningen undertecknas Trollhättan, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Christer Torngren,

Harisa Bosnic,

Joanna Salman Abdulla,

Bebak Sharif,

Irfan Ferizi,

Pål Höglund, ställföreträdare för
Tommy Nordström,

Vår revisionsberättelse har lämnats
Revisorscentrum i Skövde AB

Datum framgår av de elektroniska underskrifterna

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Birgit Nilsson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Dokument-ID 09222115557562839248

Dokument

ny 213170 Årsredovisning 2024-2025
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-11-20 15:56:04 CET (+0100) av Pia Simonsson (PS)
Färdigställt 2025-11-24 07:57:36 CET (+0100)

Initierare

Pia Simonsson (PS)
Riksbyggen
pia.simonsson@riksbyggen.se

Signerare

Christer Tornngren (CT)
thornngren.thn@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTER TORNGREN"
Signerade 2025-11-20 16:33:04 CET (+0100)

Harisa Bosnic (HB)
medo_brundo3@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HARISA BOSNIC"
Signerade 2025-11-21 11:53:05 CET (+0100)

Joanna Salman Abdulla (JSA)
joana@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jwan Joanna Salman Abdulla"
Signerade 2025-11-21 11:53:41 CET (+0100)

Bebak Sharif (BS)
bebak.sharif@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEBAK SHARIF"
Signerade 2025-11-21 11:08:39 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562839248

Irfan Ferizi (IF)
irfan.ferizi@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"IRFAN FERIZI"
Signerade 2025-11-20 15:57:15 CET (+0100)

Pål Höglund (PH)
ph.hoglund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål
Ingemar Höglund"
Signerade 2025-11-20 16:16:13 CET (+0100)

Birgit Nilsson (BN)
b.nilsson84@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGIT NILSSON"
Signerade 2025-11-21 17:45:52 CET (+0100)

Martin Holmqvist (MH)
martin@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Nils Rune Holmqvist"
Signerade 2025-11-24 07:57:36 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 10
Org.nr 763000-2074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 10 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 revisionssed 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 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 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 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 revis-

ionssed 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 Trollhättehus nr 10 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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

Birgit Nilsson
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

2025-11-24 06:56:50 UTC



BIRGIT NILSSON

Undertecknare

Serienummer: fe31e459808124[...]eda799495671f

IP: 146.70.xxx.xxx

2025-11-24 10:55:41 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 försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.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 innehåsa 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Trollhättehus 10

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 10 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

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

