

Årsredovisning

RBF Trollhättehus 5
Org nr: 763000-2124

2024-07-01 – 2025-06-30





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 5 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat uppgår till 335 tkr (föregående år -236 tkr). Årets resultat är 572 tkr högre jämfört med föregående år och beror främst på minskade kostnader för underhåll och lägre avskrivningar till följd av att föreningen bytt redovisningsregelverk från K2 till K3.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 62%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 215% till 202 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 319 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 654 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Korsnäbben 1 och Kolibrin 2 i Trollhättans kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 105 lägenheter uppförda. Dessutom tillkommer 2 hyresrätter som ej är upplåtna som bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1952-53. Fastigheternas adress är Kaflegatan 1-9 i Trollhättan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Gallagher. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.k.v	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.
12	8	75	12

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
16	38	71

Total tomtarea	11 951 m ²
Total bostadsarea bostadsrätt	5 403 m ²
Total bostadsarea hyresrätt	76 m ²
Total lokalarea	702 m ²

Årets taxeringsvärde	58 356 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 377 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel/fastighetsservice
Riksbyggen	Driftövervakning
Avarn Security AB	Bevakning
Yngves Dialect	TV-jour
Com Hem AB	Kabel-TV
Bixia	El

Riksbyggens kontor i Uddevalla 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.

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 209 tkr och planerat underhåll för 257 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 september 2025 och visar på ett underhållsbehov på 9 914 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 330 tkr/år (53 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 550 tkr (89kr/m²). Budgeterad avsättning för 2025-2026 är 550 tkr (89 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stam- och badrumsrenovering	1998
Fönster - kulvert - dränering	2007
Nya garage	2014
Installationer, belysning mm	2016/2017
Byte samt installation av elcentraler	2017-2019
Byte och installation av ny tvättmaskin	2022/2023
Relining	2023/2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning	133 750
Byte tvättmaskiner	123 355



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Ljungqvist	Ordförande	2025
Kathe Berggren	Sekreterare	2026
Douglas Johansson	Vice ordförande	2026
Susanne Carlsson	Ledamot	2025
Kaj Andersson	Ledamot	2025
Marcus Larsson	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingela Blomqvist	Suppleant	2025
Svetlana Nilsson	Suppleant	2025
Thomas Fridén	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Lund	Förtroendevald revisor	2025
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Martin Holmqvist, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret tagit det andra beslutet om antagande av Riksbyggens nya normalstadgar och bytt redovisningsregelverk från K2 till K3. Föreningen har även genomfört byte av låssystem till samtliga lägenheter till en kostnad på 701 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Föreningen har också höjt avgiften för garage till 400 kr per månad och p-platser till 150 kr per månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5 % från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 871 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.

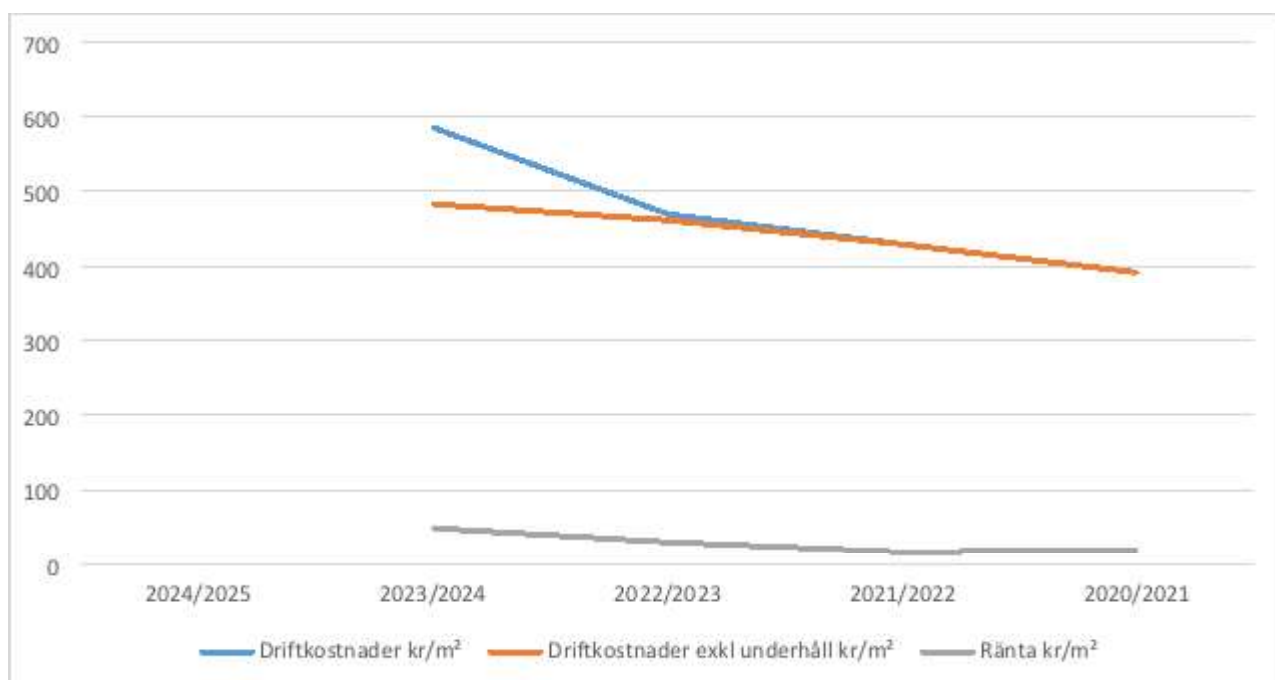
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 239	4 654	4 405	4 239	4 164
Resultat efter finansiella poster*	335	-236	201	491	684
Resultat exkl avskrivningar	654	300	737	999	1 159
Balansomslutning	12 556	12 979	13 072	13 345	13 190
Soliditet %*	41	37	39	36	33
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	202	215	280	233	235
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	62	45	105	41	37
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	93	94	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	893	811	772	743	726
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	442	485	462	382	392
Energikostnad kr/kvm*	287	258	231	223	213
Underhållsfond kr/kvm	832	774	787	707	618
Sparande kr/kvm*	107	150	128	162	188
Ränta kr/kvm	45	49	29	17	19
Skuldsättning kr/kvm*	1 047	1 110	1 167	1 234	1 300
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 183	1 270	1 335	1 411	1 487
Räntekänslighet %*	1,3	1,6	1,7	1,9	2,0

* 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	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	151 788	4 786 228	117 404	-236 216
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			-236 216	236 216
Reservering underhållsfond		550 000	-550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-257 105	257 105	
Årets resultat				335 394
Vid årets slut	151 788	5 079 123	-411 707	335 394

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-118 812
Årets resultat	335 394
Årets fondreservering enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	257 105
Summa	-76 314

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 76 314

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	5 238 511	4 699 696
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 860	30 340
Summa		5 240 371	4 730 036
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 955 825	-3 627 054
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 173 037	-540 432
Personalkostnader	Not 6	-230 756	-78 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-319 068	-536 349
Summa rörelsekostnader		-4 678 685	-4 782 567
Rörelseresultat		561 685	-52 531
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	50 840	119 111
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-277 132	-302 797
Summa finansiella poster		-226 291	-183 686
Resultat efter finansiella poster		335 394	-236 216
Årets resultat		335 394	-236 216
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till underhållsfond		-550 000	-550 000
Ianspråktagande av underhållsfond		257 105	629 474
Resultat efter fondförändring		42 499	-156 742



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 524 515	9 142 150
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 524 515	9 142 150
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	158 000	158 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		158 000	158 000
Summa anläggningstillgångar		9 682 515	9 300 150
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	13 305	8 647
Övriga fordringar	Not 14	98 288	82 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	420 444	572 000
Summa kortfristiga fordringar		532 037	662 994
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 341 576	3 015 910
Summa kassa och bank		2 341 576	3 015 910
Summa omsättningstillgångar		2 873 613	3 678 904
Summa tillgångar		12 556 128	12 979 054



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	151 788	151 788
Fond för yttre underhåll	5 079 123	4 786 228
Summa bundet eget kapital	5 230 911	4 938 016
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-411 707	117 404
Årets resultat	335 394	-236 216
Summa fritt eget kapital	-76 314	-118 812
Summa eget kapital	5 154 598	4 819 204
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 735 304
Summa långfristiga skulder	2 735 304	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 656 130
Leverantörsskulder	Not 18	280 898
Skatteskulder	Not 19	17 334
Övriga skulder	Not 20	164 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	547 643
Summa kortfristiga skulder	4 666 226	8 159 850
Summa eget kapital och skulder	12 556 128	12 979 054

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	561 685	-52 531
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	319 068	536 349
	880 753	483 818
Erhållen ränta	83 030	68 452
Erlagd ränta	-326 779	-264 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	637 005	288 075
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-26 566	-237 193
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-114 277	457 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten	496 162	508 501
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-701 433	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-701 433	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-469 063	-353 169
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-469 063	-353 169
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-674 334	155 332
Likvida medel vid årets början	3 015 910	2 860 578
Likvida medel vid årets slut	2 341 576	3 015 910

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen per 2025-06-30 är upprättad för första gången i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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
Byggnad		
Stomme och grund	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	50
Stamledning VA	Linjär	50
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	40
El	Linjär	50
Balkong	Linjär	44
Hysesgästanpassningar	Linjär	28
Entrépartier	Linjär	43
Inre ytskikt	Linjär	50
Dörrar	Linjär	30
Tvättstuga	Linjär	29
Garage		
Stomme och grund	Linjär	120
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	40

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	4 708 038	4 361 880
Hyror, bostäder	79 667	35 910
Hyror, lokaler	31 118	31 846
Hyror, garage	148 058	128 944
Hyror, p-platser	114 841	106 515
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 170	-7 590
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-3 320
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 643	-18 188
Bränsleavgifter, bostäder	13 296	11 952
Elavgifter	7 140	5 979
Kabel-tv-avgifter	95 996	0
Pant- och överlåtelseavgifter	18 069	14 660
Avgift andrahandsuthyrning	45 101	31 108
Summa nettoomsättning	5 238 511	4 699 696

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	28 960
Påminnelseavgifter	1 860	1 380
Summa övriga rörelseintäkter	1 860	30 340

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Underhåll	-257 105	-629 474
Reparationer	-209 231	-109 189
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-177 560	-158 170
Försäkringspremier	-137 668	-119 709
Kabel- och digital-TV	-140 868	-70 569
Återbäring från Riksbyggen	3 500	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 311	-9 361
Serviceavtal	-3 623	-7 246
Obligatoriska besiktningar	-1 540	-24 506
Bevakningskostnader	-71 400	-63 979
Snö- och halkbekämpning	-33 000	-71 100
Förbrukningsinventarier	-11 863	-13 248
Fordons- och maskinkostnader	0	-500
Vatten	-479 619	-384 594
Fastighetsel	-200 858	-183 326
Uppvärmning	-1 068 883	-1 029 274
Sophantering och återvinning	-118 711	-109 120
Förvaltningsarvode drift	-37 084	-644 791
Summa driftskostnader	-2 955 825	-3 627 054



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 080 060	-419 009
IT-kostnader	-4 244	-2 685
Arvode, yrkesrevisorer	-24 413	-24 134
Övriga försäljningskostnader	-9 361	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-8 422	-14 947
Kreditupplysningar	-1 758	-1 140
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 065	-14 657
Representation	-1 686	-2 323
Kontorsmateriel	-3 166	-6 373
Telefon och porto	-7 335	-9 960
Medlems- och föreningsavgifter	-4 935	0
Bankkostnader	-6 759	-5 569
Övriga externa kostnader	-2 833	-38 604
Summa övriga externa kostnader	-1 173 037	-540 432

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-146 050	-37 084
Sammanträdesarvoden	-38 850	-29 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 200	0
Övriga kostnadsersättningar	0	-790
Sociala kostnader	-41 656	-11 057
Summa personalkostnader	-230 756	-78 731

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivningar byggnad	-319 068	-536 349
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-319 068	-536 349

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	451
Ränteintäkter från likviditetsplacering	49 072	116 986
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	393	160
Övriga ränteintäkter	1 375	1 514
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	50 840	119 111

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-276 722	-301 907
Övriga räntekostnader	-410	-890
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-277 132	-302 797

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 453 627	3 453 627
Mark	521 400	521 400
Standardförbättringar	1 636 210	1 636 210
Fönster - kulvert - dränering	3 500 000	3 500 000
Stam- och badrumsrenovering	12 400 000	12 400 000
Garage	1 947 608	1 947 608
Studentlägenheter	2 150 000	2 150 000
	25 608 845	25 608 845
Årets omklassificering		
Standardförbättringar	-1 636 210	0
Fönster - kulvert - dränering	-3 500 000	0
Stam- och badrumsrenovering	-12 400 000	0
Garage	-1 947 608	0
Studentlägenheter	-2 150 000	0
	-21 633 818	0
Årets omklassificering		
Byggnader	21 633 818	0
	21 633 818	0
Årets anskaffningar		
Låsbyte	701 433	0
	701 433	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 310 278	

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-3 453 627	-3 453 627
Standardförbättringar	-1 636 210	-1 636 210
Fönster - kulvert - dränering	-2 819 150	-2 719 150
Stam- och badrumsrenovering	-7 688 000	-7 378 000
Garage	-714 601	-649 681
Studentlägenheter	-155 108	-93 679
	-16 466 696	-15 930 347

Årets omklassificering

Standardförbättringar	1 636 210	0
Fönster - kulvert - dränering	2 819 150	0
Stam- och badrumsrenovering	7 688 000	0
Garage	714 601	0
Studentlägenheter	155 108	0
	13 013 069	0

Årets omklassificering

Byggnader	-13 013 069	0
	-13 013 069	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnad	-319 068	0
Årets avskrivning fönster - kulvert - dränering	0	-100 000
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	0	-310 000
Årets avskrivning garage	0	-64 920
Årets avskrivning studentlägenheter	0	-64 429
Låssystem		0
	-319 068	-536 349

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-16 785 764 -16 466 696****Restvärde enligt plan vid årets slut****9 524 515 9 142 149****Varav**

Mark	521 400	521 400
Byggnad	9 003 115	680 850
Stam- och badrumsrenovering	0	4 712 000
Garage	0	1 233 007
Studentlägenheter	0	1 994 892

Taxeringsvärden

Bostäder	58 000 000	50 800 000
Lokaler	356 000	557 000

Totalt taxeringsvärde**58 356 000 51 377 000***varav byggnader* 46 356 000 38 577 000*varav mark* 12 000 000 12 800 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	59 104	59 104
	59 104	59 104
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 104	59 104
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-59 104	-59 104
	-59 104	-59 104
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Kapitalandelsbevis i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	158 000	158 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	158 000	158 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	13 305	8 647
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 305	8 647

Not 14 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	0	2 056
Skattekonto	98 288	80 291
Summa övriga fordringar	98 288	82 347

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	18 469	50 659
Förutbetalda försäkringspremier	72 731	64 937
Förutbetalda driftkostnader	6 204	5 696
Förutbetalt förvaltningsarvode	275 383	422 408
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 561	16 217
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 871	1 871
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 226	10 212
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	420 444	572 000

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 029 711	2 248 450
Transaktionskonto	309 864	765 460
Summa kassa och bank	2 341 576	3 015 910

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	6 391 434	6 860 497
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-411 116	-411 116
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 245 014	-6 449 381
Långfristig skuld vid årets slut	2 735 304	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2024-07-22	1 938 960,00	-1 879 296,00	59 664,00	0,00
NORDEA		2024-12-18	1 155 000,00	-1 125 000,00	30 000,00	0,00
NORDEA	2,69%	2026-06-18	3 766 537,00	0,00	289 735,00	3 476 802,00
NORDEA	3,29%	2028-03-15	0,00	3 004 296,00	89 664,00	2 914 632,00
Summa			6 860 497,00	0,00	469 063,00	6 391 434,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 411 116 kr på långfristiga skulder varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 644 464 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 4 335 854 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt ordinarie betalningsplan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 3 476 802 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	279 837	506 359
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 061	0
Summa leverantörsskulder	280 898	506 359

Not 19 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	17 334	0
Summa skatteskulder	17 334	0

Not 20 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	60 203	60 203
Skuld för moms	932	748
Skuld sociala avgifter och skatter	103 086	31 895
Avräkning lön	0	15 169
Clearing	0	4 162
Summa övriga skulder	164 221	112 177

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	8 817	58 464
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	147 986
Upplupna elkostnader	14 766	14 710
Upplupna vattenavgifter	42 115	30 339
Upplupna värmekostnader	36 770	36 245
Upplupna kostnader för renhållning	9 580	7 714
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 786
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	435 595	377 572
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	547 643	680 816

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	16 122 000	16 122 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2025-11-03

Per Ljungqvist

Kathe Berggren

Douglas Johansson

Kaj Andersson

Susanne Carlsson

Marcus Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum I Skövde AB
Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Stefan Lund
Förtroendevald revisor





Verifikat

Dokument-ID 09222115557563539606

Dokument

Årsredovisning 250630 Trollhättehus 5
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-11-28 09:53:59 CET (+0100) av Marie Naeslund (MN)
Färdigställt 2025-12-02 08:56:49 CET (+0100)

Initierare

Marie Naeslund (MN)
Riksbyggen
marie.naeslund@riksbyggen.se

Signerare

Per Ljungqvist (PL)
perljungqvist251@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Åke Ljungqvist"
Signerade 2025-11-28 10:10:44 CET (+0100)

Douglas Johansson (DJ)
douglas.k.johansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DOUGLAS JOHANSSON"
Signerade 2025-11-29 08:31:19 CET (+0100)

Kathe Berggren (KB)
kathe.berggren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kathe Berit Berggren"
Signerade 2025-11-28 13:39:32 CET (+0100)

Kaj Andersson (KA)
kajandersson06@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kaj Ingemar Andersson"
Signerade 2025-12-01 09:51:17 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563539606

Susanne Carlsson (SC)
susanne66carlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE CARLSSON"
Signerade 2025-11-28 16:29:11 CET (+0100)

Marcus Larsson (ML)
marcus.x.larsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Marcus Larsson"
Signerade 2025-11-28 10:42:26 CET (+0100)

Stefan Lundh (SL)
stefanlundh64@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
STEFAN LUNDH"
Signerade 2025-12-01 17:48:01 CET (+0100)

Martin Holmqvist (MH)
martin@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Nils Rune Holmqvist"
Signerade 2025-12-02 08:56:49 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 5
Org.nr 763000-2124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 5 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 5 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 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 våra elektroniska signaturer

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Stefan Lund
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

2025-12-02 07:56:26 UTC



LEIF STEFAN LUNDH

Undertecknare

Serienummer: 2681a37271a93b[...]a7729136abc2b

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-12-02 10:32:39 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.