Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Trollhättehus nr 13
Org nr: 763000-2827

2025-01-01 – 2025-12-31



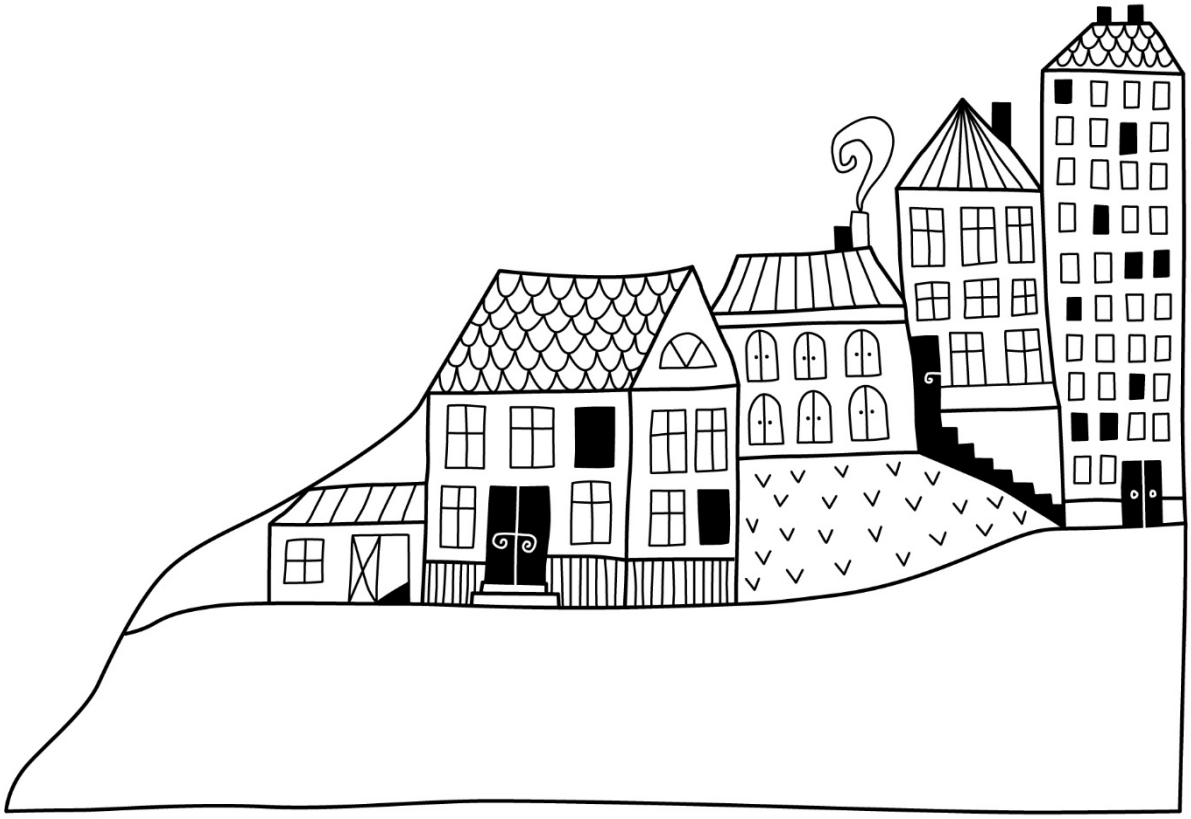
Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 13 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 957 887 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 89% till 237%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lånet (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 769% till 528%.

I resultatet på 737 tkr ingår avskrivningar med 824 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 562 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Citronfjärilen 5 i Trollhättans kommun. På fastigheterna finns 53 radhus uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastighetens adress är Östra Fjärilsvägen 13-119 i Trollhättan.

Föreningen är fullförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Arthur J Gallagher Proinova AB.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom tomträttsavtal med Trollhättans kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2030-12-31.

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	16
4 rum och kök	23
5 rum och kök	11

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	55

Total tomtarea	21 408 m²
Total bostadsarea	5 080 m²

Årets taxeringsvärde	34 598 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 598 000 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	Förvaltningsavtal ekonomi, drift och fastighetsskötsel
Trollhättans Energi	Elnät, uppvärmning, vatten och sophantering
Fortum	Elhandel
Spikbussen	Jour
Securitas	Bevakning

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 290 tkr och planerat underhåll för 154 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 gör att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla fastigheten i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden för planerat underhåll enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2024 och visade på en genomsnittlig underhållskostnad på 679 tkr per år under 30 år. Av detta är 362 tkr per år att betrakta som planerat underhåll och 317 tkr per år att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter som föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 227 tkr (45 kr/m²), vilket motsvarar den 30 åriga underhållsplanens rekommenderade avsättning per år för planerat underhåll. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2010
Nya entredörrar	2015
Ytterbelysning	2017
Installation IMD system	2018
Målning huskropp	2021-2022
Byte förrådsdörr	2022
Asfaltering och staket	2022
Byte garageport	2023
Markytor- nya bommar, staket och skyltar	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Undertak kvarterslokal	74 830
Byte två garageportar	79 000

Planerat underhåll	År
Byte vid behov takfläktar	2026-2028

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Knöös	Ordförande	2027
Muharem Idrizovic	Sekreterare	2027
Ingela Sandgren	Vice ordförande	2026
Stefan Lööv	Ledamot	2027
Ove Andersson	Ledamot	2026
Andreas Söderkvist	Ledamot	2026
Dragan Jukic	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azemina Memagic	Suppleant	2026
Elisabeth Gillmann	Suppleant	2026
Kerstin Eriksson	Suppleant	2026
Mahmoud Alsayes	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revise AB (tidigare Audema Revision AB)	Revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patricia Valeria	2026
Tord Figaro	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya stadgar och har amorterat av två av sina lån på sammanlagt 2 230 000 kronor.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 77 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2025 då avgiften höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2026 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 931 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 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 063	4 863	4 625	4 307	4 272
Resultat efter finansiella poster*	737	855	707	−695	−702
Soliditet %*	34	30	28	26	42
Likviditet %, inklusive låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	237	89	78	465	565
Likviditet %, exklusive låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	528	769	575	465	565
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	97	100	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	991	953	908	848	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	466	459	452	378	344
Energikostnad kr/kvm*	253	226	206	196	-
Sparande kr/kvm*	338	338	320	324	-
Skuldsättning kr/kvm*	3 907	4 406	4 508	4 610	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 907	4 406	4 508	4 610	-
Räntekänslighet %*	3,9	4,6	5,0	5,4	-

* 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.

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

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

	Bundet		Fritt	
Eget kapital i kr				
	Medlems-insatser	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	2 017 000	4 235 832	2 806 267	855 021
Disposition enl. årsstämmobeslut			855 021	−855 021
Reservering underhållsfond		227 000	−227 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−153 830	153 830	
Årets resultat				737 314
Vid årets slut	**2 017 000**	**4 309 002**	**3 588 118**	**737 314**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 661 288
Årets resultat	737 314
Årets fondreservering enligt stadgarna	−227 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	153 830
Summa	**4 325 432**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**4 325 432**

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

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 063 467	4 862 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 849	7 165
Summa		**5 070 316**	**4 870 138**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 522 959	−2 373 748
Övriga externa kostnader	Not 5	−479 195	−460 707
Personalkostnader	Not 6	−94 326	−79 116
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−824 319	−817 388
Summa rörelsekostnader		**−3 920 799**	**−3 730 958**
Rörelseresultat		**1 149 517**	**1 139 180**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115 259	230 928
Räntekostnader och liknande resultatposter		−527 462	−515 088
Summa finansiella poster		**−412 203**	**−284 160**
Resultat efter finansiella poster		**737 314**	**855 021**
Årets resultat		**737 314**	**855 021**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättningar till underhållsfond	-227 000	-230 000
Ianspråktagande av underhållsfond	153 830	43 899
Resultat efter fondavsättningar	**664 144**	**668 920**

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 851 290	24 650 223
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	264 747	290 132
Summa materiella anläggningstillgångar		**24 116 036**	**24 940 355**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	162 500	162 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**162 500**	**162 500**
Summa anläggningstillgångar		**24 278 536**	**25 102 855**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	69 698
Övriga fordringar		13 412	14 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	414 062	388 338
Summa kortfristiga fordringar		**427 474**	**472 588**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		**0**	**6 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 878 807	1 311 540
Summa kassa och bank		**6 878 807**	**1 311 540**
Summa omsättningstillgångar		**7 306 281**	**7 784 128**
Summa tillgångar		**31 584 817**	**32 886 983**

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 017 000	2 017 000
Fond för yttre underhåll		4 309 002	4 235 832
Summa bundet eget kapital		**6 326 002**	**6 252 832**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 588 118	2 806 267
Årets resultat		737 314	855 021
Summa fritt eget kapital		**4 325 432**	**3 661 288**
Summa eget kapital		**10 651 434**	**9 914 120**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 850 000	14 200 000
Summa långfristiga skulder		**17 850 000**	**14 200 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 000 000	8 180 000
Leverantörsskulder		340 633	52 574
Övriga skulder		146 649	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	596 100	540 288
Summa kortfristiga skulder		**3 083 383**	**8 772 863**
Summa eget kapital och skulder		**31 584 817**	**32 886 983**

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 149 517	1 139 180
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	824 319	817 388
	1 973 836	**1 956 568**
Erhållen ränta	102 944	220 818
Erlagd ränta	−528 059	−515 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 548 721**	**1 662 094**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	55 910	−170 773
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	492 636	−103 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 097 267**	**1 388 071**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	−249 516
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−249 516**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−2 530 000	−520 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−2 530 000**	**−520 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−432 733	618 555
Likvida medel vid årets början	7 311 540	6 692 985
Likvida medel vid årets slut	6 878 807	7 311 540

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

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.

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	50
Värme sanitet	Linjär	50
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	40
Fönster	Linjär	29
Fasad	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	40
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
Kulvert	Linjär	42
Restpost	Linjär	50
Inventarier och verktyg	Linjär	10
Termostater	Linjär	15
Eldragning och armaturer	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 731 302	4 549 272
Vattenavgifter	302 111	294 146
Uthyrning kvartersstugan	8 500	5 600
Pant- och överlåtelseavgifter samt avgift andrahandsuthyrning	21 562	13 963
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−8	−8
Summa nettoomsättning	**5 063 467**	**4 862 973**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter (främst parkeringsintäkter)	6 849	7 165
Summa övriga rörelseintäkter	**6 849**	**7 165**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−153 830	−43 899
Reparationer	−289 762	−354 738
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−259 485	−259 485
Tomträttsavgäld	−137 376	−137 376
Försäkringspremier	−116 508	−104 025
Kabel- och digital-TV	−57 792	−57 391
Återbäring från Riksbyggen	1 500	500
Systematiskt brandskyddsarbete	−1 072	−558
Serviceavtal	−3 725	−3 678
Obligatoriska besiktningar	−4 744	−2 266
Bevakningskostnader	−27 553	−26 100
Övriga utgifter, köpta tjänster	−7 582	−7 479
Snö- och halkbekämpning	−25 019	−77 813
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	−1 235	−737
Fordons- och maskinkostnader	0	−2 022
Vatten	−328 395	−277 014
Fastighetsel	−90 626	−92 655
Uppvärmning	−864 574	−780 194
Sophantering och återvinning	−134 357	−124 879
Förvaltningsarvode drift (trädgårdsskötsel och städning)	−20 826	−21 938
Summa driftskostnader	**−2 522 959**	**−2 373 748**

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−420 968	−397 311
IT-kostnader (digitala Styrelserummet)	−2 804	−2 780
Självrisk	0	−1 800
Arvode, yrkesrevisorer	−17 064	−21 979
Övriga förvaltningskostnader	−15 440	−24 049
Kreditupplysningar	−2 540	−483
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−14 376	−5 396
Kontorsmateriel	0	−907
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−6	0
Medlems- och föreningsavgifter	−2 491	−2 491
Bankkostnader	−3 507	−3 511
Summa övriga externa kostnader	**−479 195**	**−460 707**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−54 560	−48 760
Sammanträdesarvoden	−17 160	−6 980
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−2 200	−2 200
Sociala kostnader	−20 406	−21 176
Summa personalkostnader	**−94 326**	**−79 116**

Medelantalet anställda har under året varit noll personer.

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−798 933	−798 933
Avskrivning Inventarier	−25 386	−18 455
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−824 319**	**−817 388**

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	37 033 981	37 033 981
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**37 033 981**	**37 033 981**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−12 383 758	−11 584 825
	−12 383 758	**−11 584 825**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−798 933	−798 933
	−798 933	**−798 933**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−13 182 692**	**−12 383 758**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**23 851 290**	**24 650 223**
Varav		
Byggnader	23 851 290	24 650 223
Taxeringsvärden		
Småhus	34 598 000	34 598 000
Totalt taxeringsvärde	**34 598 000**	**34 598 000**
varav byggnader	*22 673 000*	*22 673 000*
varav mark	*11 925 000*	*11 925 000*

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	337 028	87 512
	337 028	**87 512**
Årets anskaffningar		
Lekplatsutrustning	0	249 516
	0	**249 516**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**337 028**	**337 028**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−46 896	−28 441
	−46 896	**−28 441**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−25 386	−18 455
	−25 386	**−18 455**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−72 282	−46 896
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−72 282**	**−46 896**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**264 747**	**290 132**
Varav		
Inventarier och verktyg	264 747	290 132

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
325 garantikapitalbevis á 500 kr/st i Intresseföreningen	162 500	162 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**162 500**	**162 500**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	42 151	29 836
Förutbetalda försäkringspremier	124 147	116 508
Förutbetalda driftkostnader	15 478	4 673
Förutbetalt förvaltningsarvode	108 261	105 242
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 180	19 687
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	119
Upplupen intäkt vattenavgifter	75 501	73 678
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 252
Förutbetald tomträttsavgäld	34 344	34 344
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**414 062**	**388 338**

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Not 12 Kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar av likvidamedel med sparränta hos SBAB	0	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar	**0**	**6 000 000**

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Swedbank	1 283 538	526 786
Bankmedel SBAB	5 572 749	770 228
Bankkonto Swedbank swish	22 520	14 526
Summa kassa och bank	**6 878 807**	**1 311 540**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	19 850 000	22 380 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−300 000	−420 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−1 700 000	−7 760 000
Långfristig skuld vid årets slut	**17 850 000**	**14 200 000**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2024-12-06	1 730 000,00	0,00	1 730 000,00	0,00
SBAB		2025-02-14	500 000,00	0,00	500 000,00	0,00
SBAB	3,88%	2027-03-16	6 025 000,00	0,00	100 000,00	5 925 000,00
SBAB	1,27%	2028-09-25	6 675 000,00	0,00	100 000,00	6 575 000,00
SBAB	3,15%	2029-05-11	5 750 000,00	0,00	100 000,00	5 650 000,00
SBAB	1,14%	2026-01-12	1 700 000,00	0,00	0,00	1 700 000,00
Summa			**22 380 000,00**	**0,00**	**2 530 000,00**	**19 850 000,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lånet på 1 700 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	6 959	7 556
Upplupna elkostnader	4 775	4 992
Upplupna vattenavgifter	34 060	27 901
Upplupna värmekostnader	114 696	103 510
Upplupna kostnader för renhållning	11 272	10 280
Upplupna revisionsarvoden	22 000	26 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 174	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	2 213
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	391 414	357 837
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**596 100**	**540 288**

Not 16 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckning	23 785 000	23 785 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen den 2 februari 2026 haft extra föreningsstämma gällande investering i laddinfrastruktur, ny el i garage och ny elanslutning till elnät samt att teckna gruppavtal för bredband och båda förslagen antogs vid stämman.

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 26 mars 2026.

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av digital signatur

Johan Knöös

Muharem Idrizovic

Ingela Sandgren

Stefan Lööv

Ove Andersson

Andreas Söderkvist

Dragan Jukic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur

Arthur Kozak
Revisor
Revise AB (tidigare Audema Revision AB)

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Verification

Document ID 09222115557576904282

Document

Årsredovisning 2025 Rb Brf Trollhättehus nr 13
Main document
27 pages
Initiated on 2026-04-30 11:31:40 CEST (+0200) by Monica Ström (MS)
Finalised on 2026-05-03 17:28:32 CEST (+0200)

Initiator

Monica Ström (MS)
Riksbyggen
monica.strom@riksbyggen.se

Signatories

Johan Knöös (JK)
ordf.rbthn13@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "JOHAN KNÖÖS"
Signed 2026-05-03 16:42:45 CEST (+0200)

Ingela Sandgren (IS)
ingsan68@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "INGELA SANDGREN"
Signed 2026-04-30 16:56:37 CEST (+0200)

Andreas Söderkvist (AS)
a_soderkvist@hotmail.com

The name returned by Swedish BankID was "Göran Andreas Söderkvist"
Signed 2026-05-01 18:17:35 CEST (+0200)

Muharem Idrizovic (MI)
muharem.idrizovic@gmail.com

The name returned by Swedish BankID was "MUHAREM IDRIZOVIC"
Signed 2026-04-30 15:44:55 CEST (+0200)

Verification

Document ID 09222115557576904282

stefan lööv (sl) stefanloov1958@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "Stefan Lööv" Signed 2026-04-30 14:27:31 CEST (+0200)	Ove Andersson (OA) ove.andersson6@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "OVE ANDERSSON" Signed 2026-05-03 15:36:41 CEST (+0200)
Dragan Jukic (DJ) dragan.jukic@riksbyggen.se  The name returned by Swedish BankID was "DRAGAN JUKIC" Signed 2026-04-30 11:48:49 CEST (+0200)	Arthur Kozak (AK) arthur.kozak@revise.se  The name returned by Swedish BankID was "Artur Kozak" Signed 2026-05-03 17:28:32 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 13, org.nr. 763000-2827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 13 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsår 2024 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 april 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror 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 mig 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 13 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Anmärkning

Enligt § 68 i föreningens stadgar ska föreningsstämman välja två revisorer. På årsstämman 2025 valdes endast en revisor, vilket inte kan bedömas vara stadgeenligt.

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Revise Sverige AB

……..

Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

Verification

Document ID 09222115557576915668

Document

Revisionsberättelse 2025 - Trollhättehus nr 13
Main document
2 pages
Initiated on 2026-04-30 12:23:50 CEST (+0200) by Monica Ström (MS)
Finalised on 2026-05-03 17:28:10 CEST (+0200)

Initiator

Monica Ström (MS)
Riksbyggen
monica.strom@riksbyggen.se

Signatories

Arthur Kozak (AK)
arthur.kozak@revise.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Artur Kozak"
Signed 2026-05-03 17:28:10 CEST (+0200)

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

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. 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.

Document ID 092221155575769042 82 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

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).

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 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.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Document ID 092221155575769042 82 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

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.

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.

Document ID 092221155575769042 82 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

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.

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK

Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 13 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

Document ID 09222115557576904282 Signed JK, IS, AS, MI, sl, OA, DJ, AK