

Årsredovisning

RBF Trollhättehus 4
Org nr: 763000-2041

2024-07-01 – 2025-06-30





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 4 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 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 0 kr.

Årets resultat uppgår till -55 492 kr (f.g år -191 594 kr). Årets resultat är 136 101 kr högre jämfört med föregående år främst beroende på minskade avskrivningar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är upprättad så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 29% till 196%. Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 281 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 226 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tigern 8 i Trollhättans kommun. På fastigheten finns en byggnad med 36 lägenheter samt 1 uthyrningslokal uppförd. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Bangårdgatan 3A-B och 5A-B i Trollhättan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

I hyran för bostäder ingår värme och vatten samt tv och bredband (500 MBIT/S).

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
12	24	36

Dessutom tillkommer

P-platser
32

Total tomtarea	1 950 m ²
Total bostadsarea	1 658 m ²
Total lokalarea	112 m ²

Årets taxeringsvärde	18 912 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 485 000 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.

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 154 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2024 och visar på ett underhållsbehov på 2 129 tkr för de närmaste 29 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 73 tkr (42 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 22 tkr (12 kr/m²). Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår uppgår även den till 22 tkr (12 kr/m²). Behållningen i underhållsfonden per 2025-06-30 uppgår till 3 466 tkr (1 958 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År
Lagning av bottenstam	2025/2026

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christoffer Johansson	Ordförande	2025
Bo Olofsson	Ledamot	2026
Anna Maria Johansson	Ledamot	2026
Per Henry Röed	Ledamot	2025
Nicklas Ljungberg	Ledamot	2026
Pär Sundén	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amanda Johansson	Suppleant	2025
Masih Amani	Suppleant	2026
Lina Eklund	Suppleant Riksbyggen	2025
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB		
Martin Holmqvist, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-08-01 då de höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4% från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 122 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

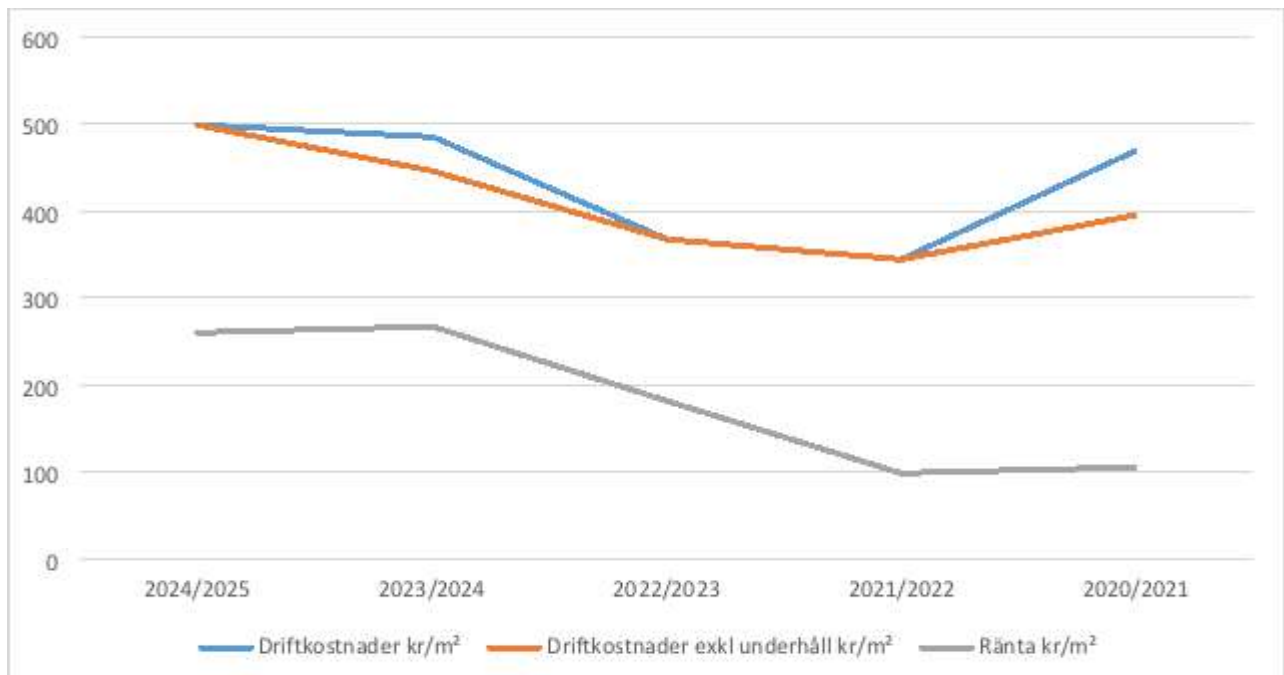


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	1 953	1 823	1 780	1 749	1 774
Resultat efter finansiella poster*	-55	-192	59	259	75
Resultat exkl avskrivningar	226	189	440	628	443
Balansomslutning	13 946	14 123	14 308	15 034	14 417
Soliditet %*	21	21	23	21	20
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande år	196	213	276	180	319
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande år	-	29	-	31	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	96	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 122	1 056	1 028	1 013	1 013
Driftkostnader kr/kvm	497	483	367	344	467
Energikostnad kr/kvm*	231	221	196	186	171
Underhållsfond kr/kvm	1 958	1 946	1 974	1 961	1 805
Sparande kr/kvm*	127	147	249	355	324
Ränta kr/kvm	260	266	181	99	106
Skuldsättning kr/kvm*	5 833	5 969	6 105	6 240	6 376
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 227	6 372	6 517	6 662	6 806
Räntekänslighet %*	5,5	6,0	6,3	6,6	6,7

* 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.

Årets förlust

Årets resultat uppgår till -55 492. För verksamhetsåret 2024/2025 har föreningen dessutom ett negativt kassaflöde på 13 169 kr. För att klara framtida ekonomiska åtaganden är det viktigt att föreningen eftersträvar ett positivt kassaflöde. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 4 % från och med 2025-07-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 000	3 443 995	-250 161	-191 594
Disposition enl. årsstämmobeslut			-191 594	191 594
Reservering underhållsfond		22 000	-22 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-55 492
Vid årets slut	31 000	3 465 995	-463 755	-55 492

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-441 754
Årets resultat	-55 492
Årets fondreservering enligt stadgarna	-22 000
Summa	-519 246
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Att balansera i ny räkning i kr	- 519 246

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	1 952 739	1 833 993
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	8 215
Summa		1 952 979	1 842 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-880 348	-857 927
Övriga externa kostnader	Not 5	-377 015	-343 698
Personalkostnader	Not 6	-39 384	-31 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-281 160	-380 574
Summa rörelsekostnader		-1 577 907	-1 613 425
Rörelseresultat		375 072	228 784
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29 181	49 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-459 745	-470 190
Summa finansiella poster		-430 564	-420 377
Resultat efter finansiella poster		-55 492	-191 594
Årets resultat		-55 492	-191 594
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till underhållsfond		-22 000	-22 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	71 473
Resultat efter fondförändring		-77 492	-142 121

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 181 291	12 462 451
Summa materiella anläggningstillgångar		12 181 291	12 462 451
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	35 000	35 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		35 000	35 000
Summa anläggningstillgångar		12 216 291	12 497 451
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	35 039	35 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	191 924	74 269
Summa kortfristiga fordringar		226 963	109 282
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 503 147	1 516 316
Summa kassa och bank		1 503 147	1 516 316
Summa omsättningstillgångar		1 730 110	1 625 598
Summa tillgångar		13 946 401	14 123 049



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	31 000	31 000
Fond för yttre underhåll	3 465 995	3 443 995
Summa bundet eget kapital	3 496 995	3 474 995
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-463 754	-250 161
Årets resultat	-55 492	-191 594
Summa fritt eget kapital	-519 246	-441 754
Summa eget kapital	2 977 749	3 033 241
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 085 000
Summa långfristiga skulder	10 085 000	5 525 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	240 000
Leverantörsskulder	Not 16	262 203
Skatteskulder	Not 17	547
Övriga skulder	Not 18	190 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	190 268
Summa kortfristiga skulder	883 652	5 564 807
Summa eget kapital och skulder	13 946 401	14 123 049

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	375 072	228 784
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	281 160	380 574
	656 232	609 358
Erhållen ränta	38 461	29 237
Erlagd ränta	-459 745	-470 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	234 948	168 405
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-126 960	70 833
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	118 844	246 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	226 831	485 387
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-240 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-13 169	245 387
Likvida medel vid årets början	1 516 316	1 270 929
Likvida medel vid årets slut	1 503 147	1 516 316

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Tillkommande utgifter	Linjär	20	2025
Tillkommande komponent, fönster	Linjär	50	2068
Tillkommande komponent, balkonger	Linjär	50	2068
Tillkommande komponent, fasad	Linjär	50	2068
Tillkommande komponent, dagvattenseparering	Linjär	50	2073

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	1 860 862	1 750 866
Hyror, lokaler	25 728	25 728
Hyror, p-platser	73 200	73 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-23 532	-23 532
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 160	-2 935
Pant- och överlåtelseavgifter	13 338	2 483
Avgift andrahandsuthyrning	5 303	8 183
Summa nettoomsättning	1 952 739	1 833 993

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	7 739
Övriga rörelseintäkter	240	476
Summa övriga rörelseintäkter	240	8 215

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	0	-71 473
Reparationer	-153 763	-114 953
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 520	-59 530
Försäkringspremier	-45 342	-39 436
Kabel- och digital-TV	-100 778	-99 775
Återbäring från Riksbyggen	1 100	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 891	-20 922
Serviceavtal	-2 331	-2 286
Obligatoriska besiktningar	-39 575	-6 600
Snö- och halkbekämpning	-24 351	-31 219
Förbrukningsinventarier	0	-750
Vatten	-190 626	-165 231
Fastighetsel	-36 770	-40 892
Uppvärmning	-181 708	-185 735
Sophantering och återvinning	-35 905	-19 527
Förvaltningsarvode drift	-3 888	0
Summa driftskostnader	-880 348	-857 927

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-332 543	-315 751
Arvode, yrkesrevisorer	-18 094	-14 176
Övriga försäljningskostnader	-4 151	0
Övriga förvaltningskostnader	-2 003	-2 696
Kreditupplysningar	0	806
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 337	-2 483
Kontorsmateriel	0	-3 769
Medlems- och föreningsavgifter	-1 692	-1 692
Bankkostnader	-4 395	-3 137
Övriga externa kostnader	-800	-800
Summa övriga externa kostnader	-377 015	-343 698

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-15 500	-14 250
Sammanträdesarvoden	-15 000	-9 800
Sociala kostnader	-8 884	-7 175
Summa personalkostnader	-39 384	-31 225

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning markanläggningar	-13 899	-13 899
Avskrivningar tillkommande utgifter	-267 261	-366 675
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-281 160	-380 574

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	182
Ränteintäkter från likviditetsplacering	28 677	48 790
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	84
Övriga ränteintäkter	504	757
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 181	49 813

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-459 745	-470 190
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-459 745	-470 190

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	515 440	515 440
Mark	36 000	36 000
Tillkommande utgifter	16 837 081	16 837 081
	17 388 521	17 388 521
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 388 521	17 388 521

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-515 440	-515 440
Tillkommande utgifter	-4 410 630	-4 030 056
	-4 926 070	-4 545 496

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande komponent, rörinfodring	0	-99 414
Årets avskrivning tillkommande komponent, fönster	-83 774	-83 774
Årets avskrivning tillkommande komponent, fasad	-78 095	-78 095
Årets avskrivning tillkommande komponent, balkong	-105 393	-105 393
Årets avskrivning tillkommande komponent, dagvattenseparering	-13 899	-13 899
	-281 161	-380 574

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-5 207 231	-4 926 070
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

12 181 290	12 462 451
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	0	0
Mark	36 000	36 000
Tillkommande komponent, rörinfodring	0	0
Tillkommande komponent, fönster	3 602 266	3 686 040
Tillkommande komponent, fasad	3 358 080	3 436 175
Tillkommande komponent, balkong	4 531 879	4 637 272
Tillkommande komponent, dagvattenseparering	653 065	666 964

Taxeringsvärden

Bostäder	18 800 000	20 400 000
Lokaler	112 000	85 000
Totalt taxeringsvärde	18 912 000	20 485 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 712 000</i>	<i>13 885 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 200 000</i>	<i>6 600 000</i>

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Kapitalandelsbevis i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	35 000	35 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav g	35 000	35 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	35 039	35 013
Summa övriga fordringar	35 039	35 013

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	11 296	20 576
Förutbetalda försäkringspremier	23 954	21 388
Förutbetalda driftkostnader	1 371	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 835	5 812
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 248	25 141
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 220	1 352
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 924	74 269

Not 14 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 182 171	1 194 214
Transaktionskonto	320 976	322 102
Summa kassa och bank	1 503 147	1 516 316

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	10 325 000	10 565 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 000	-240 000
Nästa års omförhandlingar av skulder till kreditinstitut	0	-4 800 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 085 000	5 525 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,88%	2027-06-30	5 645 000,00	0,00	120 000,00	5 525 000,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2028-06-30	4 920 000,00	0,00	120 000,00	4 800 000,00
Summa			10 565 000,00	0,00	240 000,00	10 325 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 960 000 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 125 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	246 749	143 396
Ej reskontraförda leverantörsskulder	15 454	2 700
Summa leverantörsskulder	262 203	146 096

Not 17 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	547	6 867
Summa skatteskulder	547	6 867

Not 18 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Lån under betalning	173 897	176 552
Medlemmarnas reparationsfonder	16 737	19 192
Summa övriga skulder	190 634	195 744

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna elkostnader	2 792	2 681
Upplupna vattenavgifter	16 807	14 231
Upplupna värmekostnader	6 971	6 952
Upplupna kostnader för renhållning	3 274	2 634
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	160 425	149 603
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190 268	176 101

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	12 005 000	12 005 000



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2025-11-05

Christoffer Johansson

Bo Olofsson

Per Henry Röed

Nicklas Ljungberg

Anna Maria Johansson

Pär Sundén

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum I Skövde AB
Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor



Verifikat

Document ID 09222115557561867333

Dokument

Årsredovisning 250630 Trollhättehus 4
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-11-09 15:00:10 CET (+0100) av Marie Naeslund (MN)
Färdigställt 2025-11-13 15:36:52 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Christoffer Johansson (CJ)
coffe5@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTOFFER JOHANSSON"
Signerade 2025-11-10 12:13:03 CET (+0100)

Bo Olofsson (BO)
bosse.olofsson@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Rune Herbert Olofsson"
Signerade 2025-11-10 14:30:07 CET (+0100)

Per Henry Röed (PHR)
perhroed@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER HENRY RÖED"
Signerade 2025-11-10 15:50:18 CET (+0100)

Nicklas Ljungberg (NL)
niklas.ljungberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT ERIK NICKLAS LJUNGBERG"
Signerade 2025-11-09 15:40:19 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561867333

Anna Maria Johansson (AMJ)
maria_meja@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA MARIA JOHANSSON"
Signerade 2025-11-10 11:26:19 CET (+0100)

Pär Sundén (PS)
par.sunden@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR
SUNDÉN"
Signerade 2025-11-10 09:31:45 CET (+0100)

Martin Holmqvist (MH)
martin@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Nils Rune Holmqvist"
Signerade 2025-11-13 15:36:52 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 4
Org.nr 763000-2041

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus 4 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 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

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 på 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 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.



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 4 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Skövde den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Martin Nils Rune Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-11-13 14:35:39 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 validerings verktyg för digitala signaturer.