Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

RBF Trollhättehus 21
Org nr: 716447-6611

2025-01-01 – 2025-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 21 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 om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Stad.

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

Nuvarande stadgar registrerades 2025-10-29.

Årets resultat är 432 022 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på underhålls- och reparationskostnader. Sophanteringskostnader har ökat. Under räkenskapsåret utfördes OVK (obligatorisk ventilations kontroll).

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 168% till 46%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 168% till 202%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 245 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 677 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Kritan 5-6 (sammansl. 1-2), Ametisten 4, Rubinen 1 (sammansl. 1-5), Skiffern 1, Kristallen 1, Agaten 1, Briljanten 1, Månstenen 1, och Rosenstenen 5 i Trollhättans Stad, med 90 lägenheter och 4 lokaler i kvartershus. Byggnaderna är uppförda 1989-1990. Fastighetens adress är Rubinvägen 1-5, 11-15, 2-6, 10-16, Torngatan 90-102, 89-101, 110, Korteredsvägen 11-13, Briljantvägen 2-10, 1-9, samtliga med postadress 461 73 Trollhättan.

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

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
30	22	38	90

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
4	73	15

Total tomtarea	31 948 m²
Total bostadsarea	7 906 m²
Total lokalarea	30 m²

Årets taxeringsvärde	102 276 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	103 938 000 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 186 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2026 och visar på ett underhållsbehov på 801 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning per år är 787 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 787 tkr. Underhållsfonden uppgår per 2025-12-31 till 1 229 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhåll avlopp	2020
Byte av torktumlare	2020
Bostäder	2019
Gemensamma utrymmen (byte entréarmaturer)	2019
Installationer (byte elpannor)	2019
Huskropp utvändigt (dörrbyte)	2019
Installationer	2017
Byte av panna	2017
Huskropp utvändigt (takfot målning, plåtdetaljer målning, träpanel målning)	2022
Gemensamma utrymmen	2023
Huskropp utvändigt	2023
Gemensamma utrymmen	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Hissar	2026-2028
Värmesystem i byggnad	2026-2028
Luftbehandlingssystem	2026-2028

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aki Toth	Ordförande	2027
Jan Erik Korshöj	Sekreterare	2027
Dag Ennerdal	Ledamot	2026
Kenth Johansson	Ledamot	2026
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Marie Gustavsson	Suppleant	2026
Daniel Farkas	Suppleant	2026
Deborah Kabugo	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Concentra Revision AB Joakim Andersson	Auktoriserad revisor	2026
George Karlsson	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Blixt	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 131 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 862 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 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

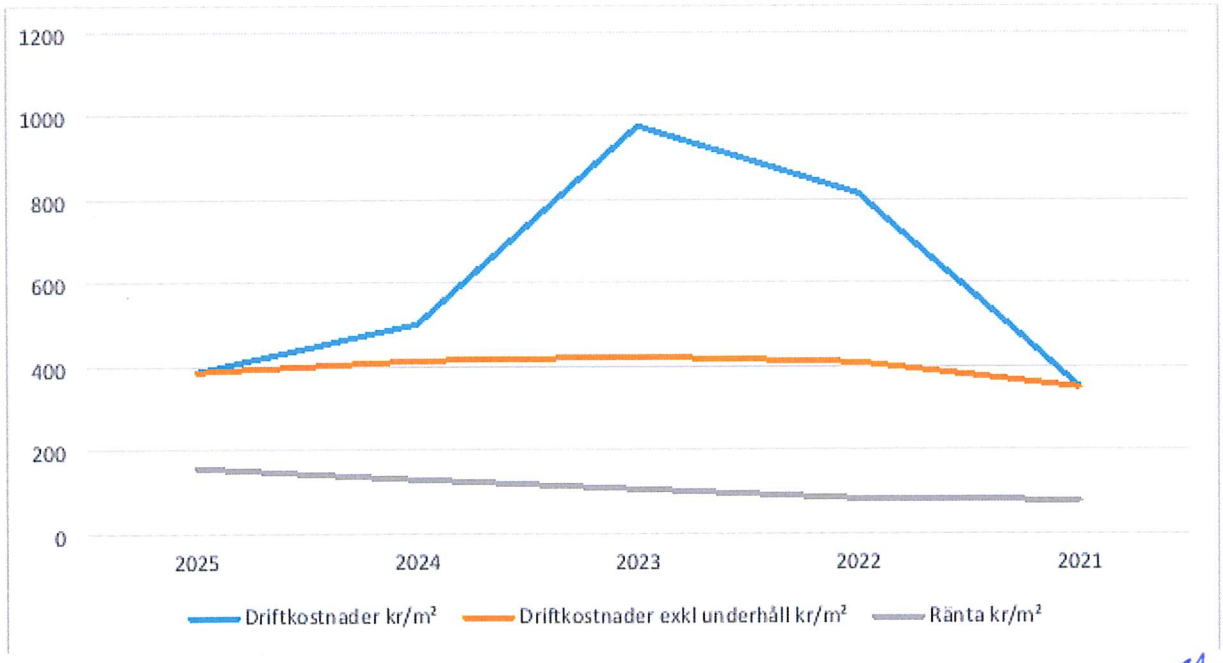
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	8 187	7 886	7 310	7 055	6 928
Resultat efter finansiella poster*	432	−581	4 620	−2 090	1 361
Balansomslutning	57 359	56 483	58 800	55 055	57 210
Årets kassaflöde	2 936	63	−2 783	−1 151	2 002
Soliditet %*	32	31	31	25	28
Lividities % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	46	-	109	42	64
Lividities % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	202	168	109	209	338
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	100	104	109	109
Årsavgift kr/kvm	862	845	845	812	796
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 010	1 002	1 007	974	958
Driftkostnader kr/kvm	386	499	973	812	349
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	386	412	423	408	349
Energikostnad kr/kvm*	199	219	207	225	176
Sparande kr/kvm*	337	301	314	291	323
Ränta kr/kvm	158	129	103	80	79
Skuldsättning kr/kvm*	4 675	4 776	4 877	4 977	5 078
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 693	4 794	4 895	4 996	5 097
Räntekänslighet %*	4,6	4,8	4,9	5,1	5,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 125 989	442 038	7 744 268	−581 247
Disposition enl. årsstämmobeslut			−581 247	581 247
Reservering underhållsfond		787 000	−787 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				432 022
Vid årets slut	**10 125 989**	**1 229 038**	**6 376 021**	**432 022**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 163 021
Årets resultat	432 022
Årets fondreservering enligt stadgarna	−787 000
Summa	**6 808 043**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**6 808 043**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 187 112	7 885 841
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 011	2 695
Summa		**8 190 123**	**7 888 536**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−3 060 558	−3 962 165
Övriga externa kostnader	Not 5	−834 391	−840 202
Personalkostnader	Not 6	−438 208	−410 311
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−2 245 190	−2 276 888
Summa rörelsekostnader		**−6 578 347**	**−7 489 565**
Rörelseresultat		**1 611 776**	**398 971**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 686	43 785
Räntekostnader och liknande resultatposter		−1 250 440	−1 024 003
Summa finansiella poster		**−1 179 754**	**−980 218**
Resultat efter finansiella poster		**432 022**	**−581 247**
Årets resultat		**432 022**	**−581 247**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	51 326 277	53 569 592
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	43 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**51 369 402**	**53 569 592**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	135 000	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**135 000**	**135 000**
Summa anläggningstillgångar		**51 504 402**	**53 704 592**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	71 352
Övriga fordringar	Not 11	18 557	33 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	461 826	236 209
Summa kortfristiga fordringar		**480 383**	**340 786**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 374 055	2 438 003
Summa kassa och bank		**5 374 055**	**2 438 003**
Summa omsättningstillgångar		**5 854 438**	**2 778 789**
Summa tillgångar		**57 358 840**	**56 483 380**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 125 989	10 125 989
Fond för yttre underhåll		1 229 038	442 038
Summa bundet eget kapital		**11 355 027**	**10 568 027**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 376 021	7 744 268
Årets resultat		432 022	−581 247
Summa fritt eget kapital		**6 808 043**	**7 163 021**
Summa eget kapital		**18 163 069**	**17 731 047**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 550 000	37 100 000
Summa långfristiga skulder		**26 550 000**	**37 100 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 750 000	800 000
Leverantörsskulder	Not 15	407 580	158 337
Skatteskulder	Not 16	26 030	39 255
Övriga skulder	Not 17	322 561	19 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 139 599	635 674
Summa kortfristiga skulder		**12 645 771**	**1 652 333**
Summa eget kapital och skulder		**57 358 840**	**56 483 380**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 611 776	398 971
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 245 190	2 276 888
	3 856 966	**2 675 858**
Erhållen ränta	47 413	43 785
Erlagd ränta	−1 002 002	−1 024 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 902 377**	**1 695 641**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−116 324	102 468
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	795 000	−935 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 581 053**	**862 567**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	−45 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−45 000**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−600 000	−800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−600 000**	**−800 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 936 053	62 567
Likvida medel vid årets början	2 438 003	2 375 436
Likvida medel vid årets slut	5 374 055	2 438 003
Kassa och Bank BR	**5 374 055**	**2 438 003**

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.

Omklassificering har skett av föreningens medel på räntekonto från kortfristig placering till kassa och bank. Omklassificeringen har skett även för föregående år.

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	Slut år
Stomme	Linjär	2089
Fönster	Linjär	2032
Dörrar	Linjär	2030
Balkonger	Linjär	2031
Tak	Linjär	2035
Elinstallationer	Linjär	2035
Vatten och avlopp	Linjär	2037
Fasad	Linjär	2046
Ventilation	Linjär	2040
Värmesystem	Linjär	2035
Entrèpartier	Linjär	2046
Inre ytskikt	Linjär	2030
Byggnadsinventarier	Linjär	2025
Tvättstugeutrustning	Linjär	2027

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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	6 812 064	6 678 444
Hyror, lokaler	1 252	−234 684
Hyror, garage	168 960	168 960
Hyror, p-platser	15 753	15 753
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	−217
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−2 404	−5 454
Bränsleavgifter, bostäder	758 832	758 832
Vattenavgifter	166 440	212 083
Kabel-tv-avgifter	247 320	272 520
Övriga ersättningar	18 895	19 604
Summa nettoomsättning	**8 187 112**	**7 885 841**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	3 010	2 695
Summa övriga rörelseintäkter	**3 010**	**2 695**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	−695 910
Reparationer	−185 808	−345 909
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−427 750	−408 400
Försäkringspremier	−188 902	−168 663
Kabel- och digital-TV	−247 989	−273 005
Återbäring från Riksbyggen	2 600	800
Systematiskt brandskyddsarbete	−2 988	−3 169
Obligatoriska besiktningar	−170 865	−41 468
Bevakningskostnader	−9 294	−11 152
Snö- och halkbekämpning	−13 094	−32 188
Förbrukningsinventarier	−17 103	−19 667
Fordons- och maskinkostnader	−40 527	−6 805
Vatten	−342 893	−342 172
Fastighetsel	−1 237 547	−1 393 149
Sophantering och återvinning	−154 895	−134 549
Förvaltningsarvode drift	−23 503	−86 759
Summa driftskostnader	**−3 060 558**	**−3 962 165**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−730 560	−701 873
Arvode, yrkesrevisorer	−48 745	−29 314
Övriga förvaltningskostnader	−20 559	−73 357
Kreditupplysningar	−4 559	−4 403
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−13 442	−14 612
Kontorsmateriel	−1 118	−192
Telefon och porto	−7 635	−7 635
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−240
Medlems- och föreningsavgifter	−4 230	−4 230
Bankkostnader	−3 543	−4 347
Summa övriga externa kostnader	**−834 391**	**−840 202**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	−274 394	−246 893
Styrelsearvoden	−97 300	−92 585
Sammanträdesarvoden	−18 400	−17 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−3 625	−8 202
Övriga kostnadsersättningar	−1 283	−725
Sociala kostnader	−43 205	−44 306
Summa personalkostnader	**−438 208**	**−410 311**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−2 243 315	−2 276 888
Avskrivning Maskiner och inventarier	−1 875	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−2 245 190**	**−2 276 888**

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	83 573 439	83 573 439
Mark	4 469 115	4 469 115
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**88 042 554**	**88 042 554**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−34 472 963	-32 196 075
	-34 472 963	**-32 196 075**
Årets avskrivningar byggnader	−2 243 315	-2 276 888
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−36 716 277**	**-34 472 963**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**51 326 277**	**53 569 591**

Totalt taxeringsvärde		
Bostäder	47 605 000	49 243 000
Lokaler	882 000	906 000
Småhus	53 789 000	53 789 000
Totalt taxeringsvärde	**102 276 000**	**103 938 000**
varav byggnader	78 546 000	79 140 000
varav mark	*23 730 000*	*24 798 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	177 713	177 713
Installationer	219 921	219 921
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**397 634**	**397 634**
Årets anskaffning		
Tvättmaskin	45 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**442 634**	**397 634**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-177 713	-177 713
Installationer	-219 921	-219 921
	-397 634	**-397 634**
Årets avskrivningar		
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-1 875	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-399 509**	**-397 634**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**43 125**	**0**

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	135 000	135 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**135 000**	**135 000**

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 557	33 225
Summa övriga fordringar	**18 557**	**33 225**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	23 273	0
Förutbetalda försäkringspremier	201 286	188 902
Förutbetalda driftkostnader	0	6 090
Förutbetalt förvaltningsarvode	182 640	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 666	41 217
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 961	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**461 826**	**236 209**

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	4 500	4 500
Bankmedel	4 093 823	1 853 810
Transaktionskonto	1 275 733	579 692
Summa kassa och bank	**5 374 055**	**2 438 003**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	37 300 000	37 900 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−1 000 000	−800 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	−9 750 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	**26 550 000**	**37 100 000**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,34%	2026-11-17	10 100 000,00	0,00	150 000,00	9 950 000,00
SBAB	4,03%	2027-11-12	7 600 000,00	0,00	150 000,00	7 450 000,00
SBAB	1,38%	2028-05-15	10 100 000,00	0,00	150 000,00	9 950 000,00
SBAB	1,25%	2030-11-14	10 100 000,00	0,00	150 000,00	9 950 000,00
Summa			**37 900 000,00**	**0,00**	**600 000,00**	**37 300 000,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 000 tkr (varav 200 tkr avser lån under betalning 252131) varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den totala skulden förfaller 3 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.
Resterande skuld på 33 100 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen, enligt ordinarie amorteringsplan.

Not 15 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	407 580	158 337
Summa leverantörsskulder	**407 580**	**158 337**

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	26 030	39 255
Summa skatteskulder	**26 030**	**39 255**

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	248 438	0
Medlemmarnas reparationsfonder	7 791	10 764
Skuld sociala avgifter och skatter	66 332	8 303
Summa övriga skulder	**322 561**	**19 067**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	248 438	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	781	0
Upplupna elkostnader	136 341	170 566
Upplupna vattenavgifter	31 930	25 352
Upplupna kostnader för renhållning	10 519	11 217
Upplupna revisionsarvoden	28 750	6 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 424
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 680	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	681 161	413 866
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 139 599**	**635 674**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Företagsinteckning	55 194 000	55 194 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 15 april 2026

Trollhättar 15 april 2026

Aki Toth 15/4-2026
Aki Toth

Jan Erik Korshöj 15/4 -2026
Jan Erik Korshöj

Kenth Johansson, 15/4-2026
Kenth Johansson,

Dag Ennerdal, 15/4 -2026
Dag Ennerdal,

Anders Lindqvist 15/4 - 2026
Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2026

Joakim Andersson
Auktoriserad revisor
Concentra Revision AB

George Karlsson
Förtroendevald revisor

concentra revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus Nr 21
Org.nr 716447-6611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus Nr 21 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-22 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 ansvar
Vi har att utföra 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, 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 på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/7ebce7f3-47e3-47db-8561-e1ce49fd2c4e
visma sign
www.vismasign.com

- 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 21 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/7ebce7f3-47e3-47db-8561-e1ce49fd2c4e
visma sign
www.vismasign.com

- 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.

Trollhättan den dag som framgår av elektronisk signatur

Concentra Revision AB

Joakim Andersson
Auktoriserad revisor

George Karlsson
Förtroendevald revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/7ebce7f3-47e3-47db-8561-e1ce49fd2c4e

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Joakim Hans Gustav Andersson
6a9fa1a5-9742-4a98-adb0-12dc413e22c2 - 2026-04-28 12:23:00 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 6c931995-befc-44d7-977c-a1fffe1698ae - SE

GÖTE GEORGE KARLSSON
b049b43e-b6c6-4ead-b996-ac39e0984482 - 2026-04-28 12:54:40 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 810a1298-056d-4a5d-b6bb-d7e2ebbd4614 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/7ebce7f3-47e3-47db-8561-e1ce49fd2c4e
visma sign
www.vismasign.com

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.

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Trollhättehus 21

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 21 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

Riksbyggen
Rum för hela livet