Riksbyggen
Rum för hela livet

# Årsredovisning

## 2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Trollhättehus 3
Org nr: 763000-2066



Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**
Att bo i BRF
Ordlista



Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för RBF Trollhättehus 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30*

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Stad.

Årets resultat visar ett överskott på 338 173 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år mest pga lägre snö- och halkbekämpnings kostnader, reparations samt bevakningskostnader och förbrukningsinventarier.
Räntekostnaderna har minskat pga amorterat lån.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 337% till 336%.

I resultatet ingår avskrivningar med 79 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 418 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tigern 3 i Trollhättans Stad. På fastigheten finns en byggnad med 29 lägenheter och 5 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Tingvallavägen 2 A-C i Trollhättan.

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

**Lägenhetsfördelning**

| 1 r | 1 r.o.k. | 1 rkm | 2 rkm | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 3 | 5 | 1 | 11 | 6 | 29 |

**Dessutom tillkommer**

| Lokaler | P-platser |
|---|---|
| 5 | 15 |

| | |
|---|---|
| Total bostadsarea | 1 447 m² |
| Total lokalarea | 252 m² |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

| | |
|---|---|
| Årets taxeringsvärde | 17 223 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 18 396 000 kr |

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande avtal**

| Leverantör | Avtal |
|---|---|
| Riksbyggen | Ekonomisk och teknisk förvaltning |
| Bixia | El |
| Telia | Bredband |
| Trollhättan Energi | Fjärrvärme |

**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 0 kr och planerat underhåll för 52 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**
Föreningens underhållsplan uppdaterades under våren 2025 och är gjord i K3 (komponentavskrivning) regelverk. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 6,2 mkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 162 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 162 tkr.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning | År |
|---|---|
| Fönsterbyte | 1989/1990 |
| Stam- och badrumsrenovering | 1991/1992 |
| Tak | 1993/1994 |
| Fasad och balkonger | 2006/2007 |
| Infodring spillvattenledning och liggande stam | 2009/2010 |
| Plåtinklädning av skorsten | 2012/2013 |
| Dränering och asfaltering | 2013/2014 |
| Tvättstuga | 2017/2018 |
| Ventilbyte | 2018/2019 |
| Målning av takfot mm | 2018/2019 |
| Dagvattenseparering samt dränering | 2018/2019 |
| Installationer | 2019/2020 |
| Huskropp utvändigt | 2019/2020 |
| Huskropp utvändigt (målning) | 2022/2023 |
| Installationer | 2022/2023 |
| Huskropp utvändigt (målning) | 2023/2024 |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning | Belopp |
|---|---|
| Huskropp utvändigt | 52 389 |

| Planerat underhåll | År |
|---|---|
| Värmesystem | 2025-2027 |
| Yttertak, skärmtak | 2025-2027 |
| Luftbehandlingssystem | 2025-2027 |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Andreas Dahmm | Ordförande | 2025 |
| Mikael Alvelind | Vice ordförande | 2025 |
| Leif-Magnus Jensen | Ledamot | 2026 |
| Tommy Nordström | Ledamot Riksbyggen | 2025 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Sandra Wallius | Suppleant | (2025) |
| Marcus Andersson | Suppleant | 2025 |
| Jesper Olsson | Suppleant | 2026 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Martin Holmqvist, RevisorsCentrum i Skövde AB | 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 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-08-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 878 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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

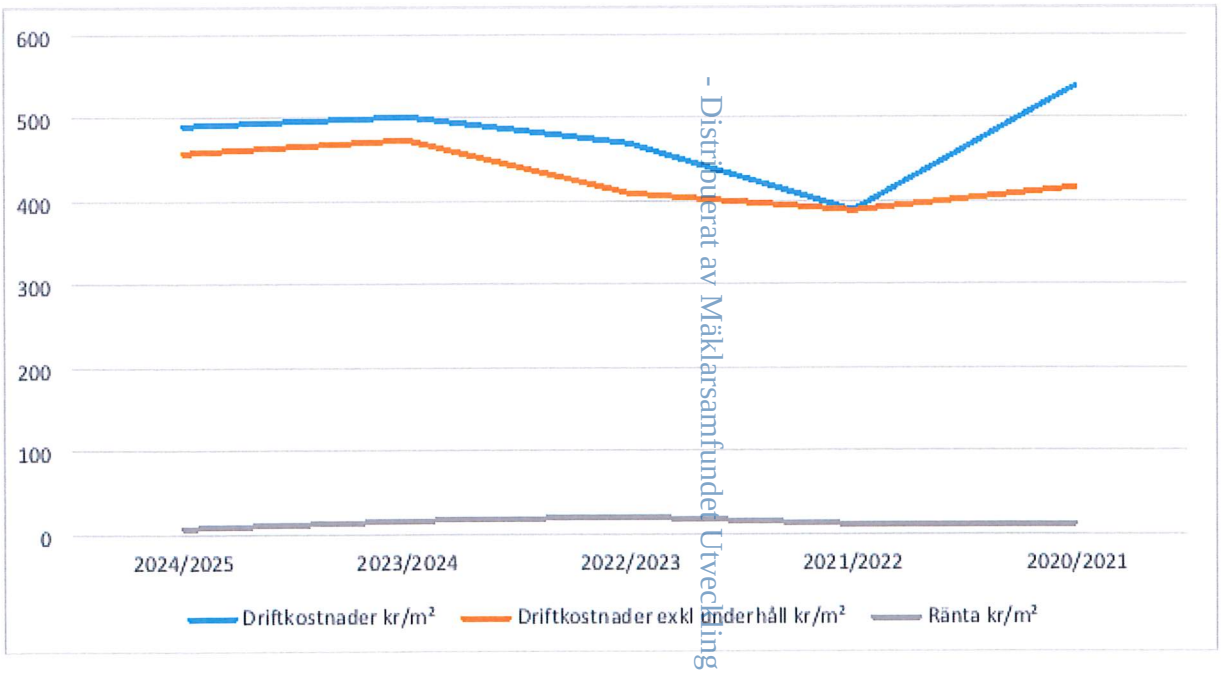

Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning* | 1 642 | 1 472 | 1 420 | 1 368 | 1 432 |
| Resultat efter finansiella poster* | 338 | 224 | 233 | 340 | 95 |
| Resultat exkl avskrivningar | 79 | 307 | 327 | 430 | 185 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | −83 | −216 | 127 | 230 | −15 |
| Balansomslutning | 2 195 | 2 291 | 1 983 | 2 645 | 2 269 |
| Soliditet %* | 86 | 68 | 68 | 41 | 33 |
| Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 336 | 142 | 101 | 83 | 55 |
| Likviditet% exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 336 | 337 | 345 | 456 | 390 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 983 | 942 | 906 | 900 | 887 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 878 | 840 | 814 | 788 | 837 |
| Driftkostnader kr/kvm | 489 | 500 | 469 | 387 | 537 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 458 | 473 | 410 | 387 | 415 |
| Energikostnad kr/kvm* | 282 | 275 | 259 | 231 | 217 |
| Underhållsfond kr/kvm | 833 | 769 | 488 | 429 | 312 |
| Sparande kr/kvm* | 277 | 208 | 251 | 253 | 231 |
| Ränta kr/kvm | 6 | 15 | 20 | 10 | 11 |
| Skuldsättning kr/kvm* | - | 274 | 295 | 768 | 789 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | - | 322 | 346 | 902 | 926 |
| Räntekänslighet %* | - | 0,3 | 0,4 | 1,0 | 1,0 |

* obligatoriska nyckeltal




- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

## 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|---|---|---|---|---|
| | Medlemsinsatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 17 227 | 1 305 722 | 1 599 | 223 609 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 223 609 | −223 609 |
| Reservering underhållsfond | | 162 000 | −162 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | −52 389 | 52 389 | |
| Årets resultat | | | | 338 173 |
| **Vid årets slut** | **17 227** | **1 415 333** | **115 597** | **338 173** |

# Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 225 208 |
| Årets resultat | 338 173 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | −162 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 52 389 |
| **Summa** | **453 770** |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|---|---|
| **Att balansera i ny räkning i kr** | **453 770** |

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 642 076 | 1 584 928 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 995 | 3 956 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **1 643 071** | **1 588 884** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | −830 623 | −849 866 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | −357 669 | −339 221 |
| Personalkostnader | Not 6 | −45 997 | −77 522 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | −79 352 | −83 337 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **−1 313 642** | **−1 349 946** |
| **Rörelseresultat** | | **329 429** | **238 938** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 19 098 | 10 611 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | −10 354 | −25 940 |
| **Summa finansiella poster** | | **8 744** | **−15 329** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **338 173** | **223 609** |
| **Årets resultat** | | **338 173** | **223 609** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 1 046 559 | 1 121 928 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 9 | 47 807 | 51 792 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **1 094 367** | **1 173 719** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 64 000 | 64 000 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **64 000** | **64 000** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **1 158 367** | **1 237 719** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 60 | 0 |
| Övriga fordringar | | 17 947 | 19 152 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 133 150 | 128 878 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **151 157** | **148 030** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 885 267 | 904 999 |
| **Summa kassa och bank** | | **885 267** | **904 999** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 036 424** | **1 053 029** |
| **Summa tillgångar** | | **2 194 790** | **2 290 748** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 17 227 | 17 227 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 415 333 | 1 305 722 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **1 432 561** | **1 322 950** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 115 597 | 1 599 |
| Årets resultat | | 338 173 | 223 609 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **453 770** | **225 208** |
| **Summa eget kapital** | | **1 886 330** | **1 548 158** |
| **SKULDER** | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 0 | 465 620 |
| Leverantörsskulder | | 84 094 | 81 295 |
| Övriga skulder | | 577 | 978 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 223 789 | 194 698 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **308 460** | **742 590** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **2 194 790** | **2 290 748** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2024/2025 | 2023/2024 |
|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | |
| Rörelseresultat | 329 429 | 238 938 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 79 352 | 83 337 |
| | **408 781** | **322 275** |
| Erhållen ränta | 19 098 | 9 353 |
| Erlagd ränta | −10 354 | −27 983 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **417 525** | **303 645** |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | −3 127 | 23 038 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 31 490 | 118 413 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **445 888** | **445 096** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Investeringar i inventarier | 0 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **0** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Amortering av lån | −465 620 | −35 276 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **−465 620** | **−35 276** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | | |
| Årets kassaflöde | −19 732 | 409 820 |
| Likvida medel vid årets början | 904 999 | 495 178 |
| Likvida medel vid årets slut | 885 267 | 904 999 |
| **Kassa och Bank BR** | **885 267** | **904 999** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

# Noter

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---|---|
| Spillvattenledning liggande stam | Linjär | 10 |
| Elarbete | Linjär | 24 |
| Fasad/balkongombyggnad | Linjär | 30 |
| Tvättstuga | Linjär | 25 |
| Parkeringsplats | Linjär | 20 |
| Laddstolpar | Linjär | 15 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


Document ID 092221155575631284443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

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

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 1 270 812 | 1 215 108 |
| Hyror, lokaler | 150 861 | 142 236 |
| Hyror, p-platser | 57 900 | 57 900 |
| Elavgifter | 55 106 | 56 709 |
| Kabel-tv-avgifter | 76 140 | 71 534 |
| Balkonginglasning | 20 328 | 20 328 |
| Övriga ersättningar | 10 929 | 21 113 |
| **Summa nettoomsättning** | **1 642 076** | **1 584 928** |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|
| Övriga rörelseintäkter | 995 | 3 956 |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **995** | **3 956** |

## Not 4 Driftskostnader

| | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|
| Underhåll | −52 389 | −46 800 |
| Reparationer | 0 | −15 231 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | −56 730 | −55 230 |
| Försäkringspremier | −41 717 | −36 256 |
| Kabel- och digital-TV | −76 140 | −79 050 |
| Återbäring från Riksbyggen | 1 000 | 400 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | −20 309 | −1 505 |
| Serviceavtal | −28 641 | −18 366 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | −2 913 |
| Bevakningskostnader | −2 634 | −9 618 |
| Snö- och halkbekämpning | −16 469 | −30 438 |
| Förbrukningsinventarier | −633 | −14 855 |
| Vatten | −97 265 | −85 452 |
| Fastighetsel | −129 571 | −131 220 |
| Uppvärmning | −251 687 | −250 604 |
| Sophantering och återvinning | −55 113 | −53 603 |
| Förvaltningsarvode drift | −2 325 | −19 125 |
| **Summa driftskostnader** | **−830 623** | **−849 866** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | −312 292 | −300 305 |
| Arvode, yrkesrevisorer | −22 645 | −18 334 |
| Övriga förvaltningskostnader | −13 222 | −7 938 |
| Kreditupplysningar | −691 | −827 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | −1 433 | −7 733 |
| Telefon och porto | −2 910 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | −1 363 | −1 363 |
| Bankkostnader | −3 114 | −2 721 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **−357 669** | **−339 221** |

## Not 6 Personalkostnader

| | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | −20 000 | −19 150 |
| Sammanträdesarvoden | −15 000 | −31 250 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0 | −7 250 |
| Sociala kostnader | −10 997 | −19 872 |
| **Summa personalkostnader** | **−45 997** | **−77 522** |

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|
| Avskrivningar tillkommande utgifter | −75 368 | −75 368 |
| Avskrivning Installationer | −3 984 | −7 968 |
| **Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar** | **−79 352** | **−83 337** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

## Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 549 011 | 549 011 |
| Mark | 42 000 | 42 000 |
| Standardförbättringar | 4 436 432 | 4 436 432 |
| | **5 027 443** | **5 027 443** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **5 027 443** | **5 027 443** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | −549 011 | −549 011 |
| Standardförbättringar | −3 356 504 | −3 281 136 |
| | **−3 905 515** | **−3 830 147** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Årets avskrivning standardförbättringar | −75 368 | −75 368 |
| | **−75 368** | **−75 368** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **−3 980 883** | **−3 905 515** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **1 046 560** | **1 121 928** |
| **Varav** | | |
| Mark | 42 000 | 42 000 |
| Standardförbättringar | 1 004 560 | 1 079 928 |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Bostäder | 16 500 000 | 17 600 000 |
| Lokaler | 723 000 | 796 000 |
| **Totalt taxeringsvärde** | **17 223 000** | **18 396 000** |
| *varav byggnader* | *12 312 000* | *12 585 000* |
| *varav mark* | *4 911 000* | *5 811 000* |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Ladduttag | 59 760 | 59 760 |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **59 760** | **59 760** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Ladduttag | -7 968 | -3 984 |
| | **-7 968** | **-3 984** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Ladduttag | -3 985 | -3 984 |
| | **-3 985** | **-3 984** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **-11 953** | **-7 968** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **47 807** | **51 792** |

## Not 10 Andra långfristiga värdepapper innehav

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|
| Andelar i Riksbyggen Intresseförening | 64 000 | 64 000 |
| **Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag** | **64 000** | **64 000** |

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|
| Upplupna ränteintäkter | 3 024 | 4 249 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 22 039 | 19 678 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 79 624 | 76 522 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 10 152 | 10 152 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 311 | 18 277 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **133 150** | **128 878** |

## Not 12 Kassa och bank

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|
| Bankmedel | 326 484 | 706 470 |
| Transaktionskonto | 558 783 | 198 529 |
| **Summa kassa och bank** | **885 267** | **904 999** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

## Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 465 620 | 465 620 |
| Amortering lån | -465 620 | 0 |
| **Summa övriga skulder till kreditinstitut** | **0** | **465 620** |

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|---|
| Upplupna löner | 35 000 | 32 000 |
| Upplupna sociala avgifter | 10 997 | 10 054 |
| Upplupna räntekostnader | 0 | 4 249 |
| Upplupna elkostnader | 8 284 | 9 190 |
| Upplupna vattenavgifter | 7 843 | 7 505 |
| Upplupna värmekostnader | 9 124 | 9 239 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 4 536 | 4 014 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 744 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 129 261 | 118 447 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **223 789** | **194 698** |

| **Not Ställda säkerheter** | **2025-06-30** | **2024-06-30** |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 1 909 000 | 1 909 000 |
| Varav eget förvar | -1 909 000 | -259 100 |
| | 0 | 1 649 900 |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 15-oktober

Trollhättan och datum som framgår av vår elektroniska signatur

| | |
|---|---|
| Andreas Dahmm, | Mikael Alvelind, |
| Leif-Magnus Jensen, | Sandra Wallius, ställföreträdare för Tommy Nordström, |

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor
RevisorsCentrum i Skövde AB

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -


Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

# Verification

Document ID 09222115557563128443

## Document

**Årsredovisning**
Main document
26 pages
Initiated on 2025-11-24 16:22:33 CET (+0100) by Dragan Jukic (DJ)
Finalised on 2025-11-26 08:06:52 CET (+0100)

## Initiator

**Dragan Jukic (DJ)**
Riksbyggen
dragan.jukic@riksbyggen.se

## Signatories

**Andreas Dahmm (AD)**
dahmm.andreas@gmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Andreas Lennart Dahmm"
Signed 2025-11-24 21:08:34 CET (+0100)

**Mikael Alvelind (MA)**
mikael.alvelind@hotmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL ALVELIND"
Signed 2025-11-24 20:17:36 CET (+0100)

**Leif Jensen (LJ)**
leifmjensen@hotmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Leif Magnus Jensen"
Signed 2025-11-24 16:31:08 CET (+0100)

**Sandra Wallius (SW)**
sandra_wallius@hotmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Sandra Maria Lena Wallius"
Signed 2025-11-24 18:03:20 CET (+0100)

- Distribuerad av Mikaelsamfundet Utveckling i Sverige AB -

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

# Verification

Document ID 09222115557563128443

**Martin Holmqvist (MH)**
martin@revisorscentrum.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Martin Nils Rune Holmqvist"
Signed 2025-11-26 08:06:52 CET (+0100)

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# 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 obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

**Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

# 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.

Distribuerad av Fastighetsägarnas Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

**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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utbildning Sverige AB -

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

# RBF Trollhättehus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 3 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Document ID 09222115557563128443 Signed AD, MA, LJ, SW, MH

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus 3
## Org.nr 763000-2066

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus 3 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Penneo dokumentnyckel: 6V4NC-XFJIT-QYXKQ-S82PW-ZIDGQ-KNJBR

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus 3 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av min elektroniska signatur

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 6V4NC-XFJIT-QYXKQ-S82PW-ZIDGQ-KNJBR

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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: 213.64.xxx.xxx*
*2025-11-26 06:14:16 UTC*




*Penneo dokumentnyckel: 6V4NC-XFJIT-QYXKQ-S82PW-ZIDGQ-KNJBR*

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling & Service AB -

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.