

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Trollhättehus 12  
Org nr: 763000-2769





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen uppfördes 1971-73. Nuvarande stadgar registrerades 23 januari 2018.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat visar ett överskott på 2 776 tkr (fg år överskott 3 125 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparationskostnader samt el, vatten och uppvärmningskostnader. Även kabel digital TV har ökat i kostnad jämfört mot föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 170% till 210%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 495 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 271 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Biet 3, 4, 5 och 6 i Trollhättans kommun. På fastigheterna finns 15 byggnader med 453 lägenheter uppförda. Fastigheternas adress är Bergkullevägen 263-309.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Trollhättans Stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-12-31. Förhandlingar om nästa tio årsperiod pågår.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
57	255	132	9	453

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	MC parkeringar
16	165	267	12

Av dessa 267 parkeringar finns några som rymmer husbil/husvagn.



Total tomtarea	81 232 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	30 129 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	939 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	222 231 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	222 231 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltning
Bixia	Elavtal
Tele2 /Telia	Kabel-TV
Securitas	Störnings- och parkeringsjour
Spikbussen	Jouravtal
On Net Gbg AB	Övervakning parkering

#### 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 734 tkr och planerat underhåll för 537 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar för första året 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 visar på ett underhållsbehov på 74 122 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 471 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 4 000 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
<b>Beskrivning</b>	
Balkonger	2006-2007
Trapphus	2007-2008
Dränering	2012-2017
Bastu	2012-2014
Nytt boknings- och passagesystem	2013-2014
Lås garage och allmänna utrymmen	2013-2014
Garagerenovering	2016-2017
Byte låssystem	2016-2017
Utebelysning	2016-2017
Lekplats, växter och träd	2017/2018
Undercentraler garage	2017/2018
Garage och p-platser	2019/2020
Markytor	2019/2020
Installationer	2019/2020
Huskropp utvändigt (gavel)	2020/2021
Installationer	2021/2022
Huskropp utvändigt	2021/2022
Markytor	2021/2022

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installationer	432 159
Huskropp utvändigt	105 282

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Byte av takpapp och taksäkerhetsutrustning	2023/2025
Renovering av loftgångar	2023/2025
Renovering av balkonger	2023/2025
Renovering av trapphus	2023/2025
Reglerventiler VS	2024/2025



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

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Jensen	Ordförande	2024
Ulla Josefsson	Vice ordförande	2023
Marita Nilsson	Sekreterare	2024
Nina Ljungqvist	Ledamot	2024
Djuro Gavrilovic	Ledamot	2023
Paal Svendsen	Ledamot	2023
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Tellskog	Suppleant	2023
Linus Gidstedt	Suppleant	2023
Nino Vajizovic	Suppleant	2023
Petter Mårtensson	Suppleant	2023
Anders Tånghed	Suppleant Riksbyggen	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Johansson, RevisorsCentrum i Skövde AB	Auktoriserad revisor	2023
Conny Käll, t o m 5-februari	Förtroendevald revisor	2023
Patrik Håkansson, fr o m 6-februari	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Håkansson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Larsson	2023
Pia Andersson	2023
Alf Jörlind (sammankallande)	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gått över till K3 och därmed också arbetat om avskrivningsplanen till en komponentbaserad avskrivningsplan. Vidare har föreningen under året påbörjat takbyte och renovering av loftgångar, se not 14. I samband med att två lån förfall under året så har dessa löst, varför total låneskuld per bokslutsdatum uppgår till 14 312 tkr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 504 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 51 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 59 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 496 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 1,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-08-01.

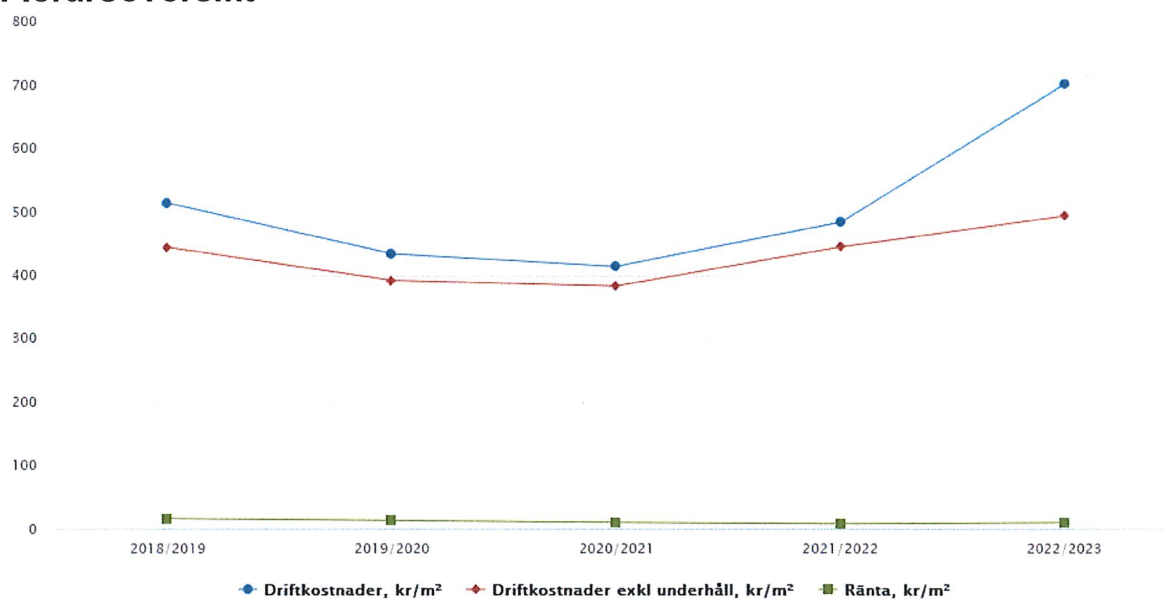
Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 765 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 48 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 57 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade förutom 1 lägenhet som används som expedition på området.



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	23 899	23 666	22 589	22 584	22 582
Årets resultat	2 776	3 125	3 925	2 679	129
Resultat exklusive avskrivningar	4 271	4 582	5 383	4 136	1 586
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	133	133	129	135	135
Balansomslutning	41 467	43 921	43 435	41 013	39 181
Soliditet %	54	45	38	31	26
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	-	170	179	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	210	328	296	206	151
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	765	757	721	721	721
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	511	484	414	434	514
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	494	445	383	392	444
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	10	8	10	13	16
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	770	655	544	446	353
Lån, kr/m <sup>2</sup>	475	659	756	793	-

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Fritt

Eget kapital i kr	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 889 740	19 726 373	-5 003 799	3 125 278
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 125 278	-3 125 278
Reservering underhållsfond		4 000 000	-4 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-537 440	537 440	
Årets resultat				2 775 643
Vid årets slut	1 889 740	23 188 933	-5 341 081	2 775 643

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 878 521
Årets resultat	2 775 643
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	537 440
<b>Summa</b>	<b>-2 565 438</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -2 565 438

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	23 898 738	23 666 274
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 655 861	575 418
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>25 554 599</b>	<b>24 241 692</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-15 407 504	-14 576 129
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 826 587	-4 630 792
Personalkostnader	Not 6	-421 978	-471 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 495 008	-1 457 052
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-578 867	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 729 944</b>	<b>-21 135 685</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 824 655</b>	<b>3 106 007</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	47 760	229 248
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	200 140	34 187
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-296 912	-244 163
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49 012</b>	<b>19 271</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 775 643</b>	<b>3 125 278</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 775 643</b>	<b>3 125 278</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	22 218 056	24 291 931
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	5 732 813	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 950 870</b>	<b>24 291 931</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	2 388 000	2 388 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 388 000</b>	<b>2 388 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 338 870</b>	<b>26 679 931</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	150 186	52 597
Övriga fordringar	Not 17	2 246	2 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	1 554 013	1 696 672
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 706 445</b>	<b>1 751 424</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 19	9 421 538	15 489 797
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 421 538</b>	<b>15 489 797</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 127 983</b>	<b>17 241 221</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>41 466 852</b>	<b>43 921 152</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	1 889 740	1 889 740	
Fond för yttre underhåll	23 188 933	19 726 373	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>25 078 673</strong>	<strong>21 616 113</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-5 341 081	-5 003 799	
Årets resultat	2 775 643	3 125 278	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-2 565 438</strong>	<strong>-1 878 521</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>22 513 235</strong>	<strong>19 737 592</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	13 649 780	14 054 240
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>13 649 780</strong>	<strong>14 054 240</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	662 368	5 799 336
Leverantörsskulder	Not 21	1 502 546	1 133 878
Skatteskulder	Not 22	87 493	71 489
Övriga skulder	Not 23	359 871	374 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	2 691 559	2 750 024
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>5 303 837</strong>	<strong>10 129 320</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>41 466 852</strong>	<strong>43 921 152</strong>



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

### 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	Start år	Slut år
Byggnader	Linjär	1971	2044
Stommen och grund	Linjär	1971	2044
Tak	Linjär	1971	2026
Värme	Linjär	1971	2044
Sanitet VVS/VA installationer	Linjär	1971	2033
Golv	Linjär	1971	2031
Ytskikt invändiga utrymme	Linjär	1971	2031
Fasad	Linjär	1971	2029
Fönster och fönsterörrar	Linjär	2000	2044
Tvättstugor/utrustning	Linjär	1971	2031
Balkonger	Linjär	2007	2027
Reglerventiler	Linjär	1971	2031
Utemiljö	Linjär	1971	2044
Dörrar och portar	Linjär	1971	2031
Trapphusrenovering	Linjär	2004	2044
Byte blandare och toaletter	Linjär	2010	2027

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	23 048 039	22 816 600
Hyror, bostäder	43 060	43 060
Hyror, lokaler	107 243	107 244
Hyror, garage	308 010	308 562
Hyror, p-platser	371 805	374 387
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 300	-6 386
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 639	-3 333
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 320	-15 733
Rabatter	-16 912	-16 912
Elavgifter	58 752	58 785
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>23 898 738</b>	<b>23 666 274</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	719 099	375 533
Övriga lokalintäkter	10 150	-12 600
Övriga ersättningar	104 123	92 490
Återvunna fordringar	6 496	0
Erhållna bidrag	751 532	0
Övriga rörelseintäkter	64 461	85 554
Försäkringsersättningar	0	34 441
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 655 861</b>	<b>575 418</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-537 440	-1 175 791
Reparationer	-733 850	-513 626
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-686 510	-686 510
Tomträttsavgäld	-808 710	-808 710
Försäkringspremier	-593 180	-558 654
Kabel- och digital-TV	-634 772	-375 903
Återbäring från Riksbyggen	39 000	45 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-32 481	-6 125
Serviceavtal	-20 485	-5 164
Obligatoriska besiktningar	-142 684	-468 750
Bevakningskostnader	-172 742	-154 755
Snö- och halkbekämpning	-83 394	-55 410
Förbrukningsinventarier	-111 857	-73 664
Vatten	-2 406 481	-2 124 764
Fastighetsel	-3 098 073	-2 312 859
Uppvärmning	-4 556 657	-4 389 488
Sophantering och återvinning	-753 819	-867 102
Förvaltningsarvode drift	-73 369	-44 154
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-15 407 504</b>	<b>-14 576 129</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-4 171 010	-4 106 686
Lokalkostnader	-21 456	-27 920
IT-kostnader	0	-4 569
Arvode, yrkesrevisorer	-40 791	-33 644
Övriga förvaltningskostnader	-419 633	-327 013
Kreditupplysningar	-58 287	-20 918
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-90 058	-98 694
Kontorsmateriel	0	-1 893
Telefon och porto	-8 939	-8 614
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7 347	0
Bankkostnader	-9 066	-843
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-4 826 587</b>	<b>-4 630 792</b>





**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-70 700	-152 522
Styrelsearvoden	-242 650	-101 500
Sammanträdesarvoden	0	-94 555
Övriga ersättningar	0	-1 204
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-21 150
Övriga kostnadsersättningar	-5 004	-2 168
Pensionskostnader	-3 017	-6 509
Sociala kostnader	-85 607	-92 105
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-421 978</b>	<b>-471 712</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-737 750	-699 794
Avskrivningar tillkommande utgifter	-757 258	-757 258
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 495 008</b>	<b>-1 457 052</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-578 867	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-578 867</b>	<b>0</b>

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	47 760	229 248
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>47 760</b>	<b>229 248</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	200 140	34 187
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>200 140</b>	<b>34 187</b>



**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-296 912	-244 163
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-296 912</b>	<b>-244 163</b>

**Not 12 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	34 989 690	34 989 690
Standardförbättringar	32 650 337	32 650 337
	<b>67 640 027</b>	<b>67 640 027</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Tak	-699 794	0
Loftgångar	-2 799 175	0
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>-3 498 969</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>64 141 058</b>	<b>67 640 027</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-19 897 763	-19 197 969
Standardförbättringar	-23 450 334	-22 693 076
	<b>-43 348 097</b>	<b>-41 891 045</b>

**Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar**

Utrangering loftgångar	2 297 800	0
Utrangering tak	622 303	
	<b>2 920 103</b>	<b>0</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-737 750	-699 794
Årets avskrivning standardförbättringar	-757 258	-757 258
	<b>-1 495 008</b>	<b>-1 457 052</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-41 923 002**      **-43 348 097****Restvärde enligt plan vid årets slut****22 218 056**      **24 291 931**

## Varav

Byggnader	13 775 311	15 091 928
Balkongrenovering	1 127 226	1 359 484
Trapphusrenovering	6 615 519	6 940 519
Nya blandare och toalettstolar	700 000	900 000



<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>222 231 000</b>	<b>222 231 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>168 400 000</i>	<i>168 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>53 831 000</i>	<i>53 831 000</i>

### Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	567 284	567 284
	<b>567 284</b>	<b>567 284</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>567 284</b>	<b>567 284</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-567 284	-567 284
	<b>-567 284</b>	<b>-567 284</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Tak	3 318 438	0
Loftgångar	2 414 375	0
	<b>5 732 813</b>	<b>0</b>
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 732 813</b>	<b>0</b>

### Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Andelar i Riksbyggens intresseförening	2 388 000	2 388 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>2 388 000</b>	<b>2 388 000</b>

### Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Avgifts- och hyresfordringar	150 186	52 597
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>150 186</b>	<b>52 597</b>



**Not 17 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	2 246	2 155
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 246</b>	<b>2 155</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	109 911	22 330
Förutbetalda försäkringspremier	313 592	279 588
Förutbetalda driftkostnader	23 005	13 665
Förutbetalt förvaltningsarvode	950 237	1 006 625
Förutbetald kabel-tv-avgift	150 128	154 894
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	17 415
Förutbetald tomträtsavgäld	0	202 155
Förutbetalda hyreskostnader	7 140	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 554 013</b>	<b>1 696 672</b>

**Not 19 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	8 191 404	13 103 359
Transaktionskonto	1 230 134	2 386 439
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 421 538</b>	<b>15 489 797</b>

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	14 312 148	19 853 576
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-662 368	-920 276
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-4 879 060
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 649 780</b>	<b>14 054 240</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,43%	2023-05-01	1 579 060,00	0,00	1 579 060,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2023-06-01	3 300 000,00	0,00	3 300 000,00	0,00
SBAB	1,02%	2024-10-11	3 884 825,00	0,00	200 000,00	3 684 825,00
SBAB	1,15%	2025-02-25	1 050 000,00	0,00	200 000,00	850 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-09-01	5 457 202,00	0,00	62 368,00	5 394 834,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2027-07-30	4 582 489,00	0,00	200 000,00	4 382 489,00
<b>Summa</b>			<b>19 853 576,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 541 428,00</b>	<b>14 312 148,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 662 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 649 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Resterande skuld 11 000 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



**Not 21 Leverantörsskulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	196 698	1 133 878
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 305 848	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 502 546</b>	<b>1 133 878</b>

**Not 22 Skatteskulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	87 493	71 489
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>87 493</b>	<b>71 489</b>

**Not 23 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	246 608	266 388
Skuld sociala avgifter och skatter	113 263	97 410
Clearing	0	10 795
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>359 871</b>	<b>374 593</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	33 998	22 008
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	110 587	188 101
Upplupna elkostnader	210 285	193 305
Upplupna vattenavgifter	197 458	182 158
Upplupna värmekostnader	147 917	136 016
Upplupna kostnader för renhållning	58 788	57 675
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 562	44 776
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 432	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 911 532	1 925 985
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 691 559</b>	<b>2 750 024</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Företagsinteckning	47 415 600	47 415 600



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Erik Jensen

\_\_\_\_\_  
Nina Ljungqvist

\_\_\_\_\_  
Marita Nilsson

\_\_\_\_\_  
Ulla Josefsson

\_\_\_\_\_  
Paal Svendsen

\_\_\_\_\_  
Djuro Gavrilovic

\_\_\_\_\_  
Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
RevisorsCentrum i Skövde AB  
Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Patrik Håkansson  
Föreningsrevisor



# Verification

Transaction 09222115557503367610

## Document

### Årsredovisning

Main document

27 pages

Initiated on 2023-10-25 10:02:48 CEST (+0200) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2023-10-30 13:17:03 CET (+0100)

## Initiator

### Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

## Signatories

### Erik Jensen (EJ)

ID number [REDACTED]

e\_a\_jensen@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Erik Andre Jensen"

Signed 2023-10-29 19:40:51 CET (+0100)

### Nina Ljungqvist (NL)

ID number [REDACTED]

maininaljungqvist@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Mai Nina Ljungqvist"

Signed 2023-10-25 11:42:03 CEST (+0200)

### Marita Nilsson (MN)

ID number [REDACTED]

nilsson.marita@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "MARITA NILSSON"

Signed 2023-10-26 12:11:50 CEST (+0200)

### Ulla Josefsson (UJ)

ID number [REDACTED]

ulla.josefsson.2020@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ULLA JOSEFSSON"

Signed 2023-10-26 12:07:00 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557503367610

**Paal Svendsen (PS)**

ID number [REDACTED]  
vraktangen21@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PAAL SVENDSEN"  
Signed 2023-10-26 21:56:01 CEST (+0200)

**Djuro Gavrilovic (DG)**

ID number [REDACTED]  
djurogavrilovic49@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "DJURO GAVRILOVIC"  
Signed 2023-10-25 17:06:05 CEST (+0200)

**Kristian Bäckström (KB)**

ID number [REDACTED]  
kristian.backstrom@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Carl Magnus Kristian Bäckström"  
Signed 2023-10-25 12:39:28 CEST (+0200)

**Patrik Håkansson (PH)**

ID number [REDACTED]  
theogonks@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PATRIK HÅKANSSON"  
Signed 2023-10-29 22:43:35 CET (+0100)

**Martin Johansson (MJ)**

ID number [REDACTED]  
Martin@revisorscentrum.se



The name returned by Swedish BankID was "Martin Nils Rune Johansson"  
Signed 2023-10-30 13:17:03 CET (+0100)





# Verification

Transaction 09222115557503367610

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



---

# Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på 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.

---

# 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 skuldyngd 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 22 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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 12

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 12 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 12  
Org.nr 763000-2769

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 12 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Det registrerade revisionsbolagets

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen ga-

ranti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



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

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 12 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Skövdé och Trollhättan den dag som framgår av vår elektroniska signatur

RevisorsCentrum i Skövdé AB

Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

Patrik Håkansson  
Förtroendevald revisor



# PENNEO

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

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

## Martin Nils Rune Johansson

### Undertecknare

Serienummer: 19850628xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2023-10-30 12:15:10 UTC



## PATRIK HÅKANSSON

### Undertecknare

Serienummer: 19580917xxxx

IP: 83.191.xxx.xxx

2023-11-01 13:11:29 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdaten i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>