

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Tefateklinten  
Org nr: 763000-2082





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tefateklinten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat uppgår till -8 610 400 kr (föregående år 1 442 338 kr). Årets resultat är 10 052 738 kr lägre jämfört med föregående år och beror främst på ökade underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 569% till 887%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som ska villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 849 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -7 762 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 266 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 2,37 procent av fastighetens totalyta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tefateklinten 1 i Trollhättans kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 185 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956-58.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.k.v	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
24	15	72	68	6	185

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
14	34	80

Total tomtarea	17 884 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	10 668 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	338 m <sup>2</sup>



Årets taxeringsvärde	138 087 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	138 087 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Tecom Service i Trollhättan AB	266	2023-12-31

Intäkter från lokallhyror utgör ca 2,87 % av föreningens nettoomsättning.

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

Avtal	Leverantör
Fastighets- och ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	STOL:s AB
Fastighetsjour	Spikbussen Fastighetsjour AB
TV-jour	Telia
Parkeringsövervakning	Avarn
Fågelskydd	Nomor
Snöröjning och sandning	Nexo

#### 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 263 tkr och planerat underhåll för 10 212 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2022 och visar på ett underhållsbehov på 8 997 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 000 tkr (91 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 522 tkr (47 kr/m<sup>2</sup>). 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr) Beskrivning	Belopp
Installation FTX- underhåll av rörsystem och fasad	10 212 278

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Stam- och badrumsrenovering	2000/2001
Gemensamma utrymmen	2016
Ventilation	2016
Garage och p-platser	2016
Komplettering taksäkerhet	2016/2017
Fönsterbyte	2017/2018
Installationer, byte vvs-pump	2018/2019
Huskropp utvändigt, beslysning	2018/2019
Huskropp utvändigt, målning lusthus/miljöhus, fasadvätt	2019/2020
Huskropp utvändigt, demontering portal	2019/2020
Huskropp utvändigt, omdragning fiberkabel	2019/2020
Markytor, markarbeten	2019/2020
Huskropp utvändigt, målning portal	2020/2021
Huskropp utvändigt, betongsockel	2020/2021

Planerat underhåll	År
Målning garageport	2023
Belysningsarmaturer källare/vind	2023
Målning källare	2025
Byte dörrar	2025 <i>A</i>

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva-Lena Jansson	Ordförande	2024
Ingemar Hallander	Sekreterare	2023
Victor Björk	Vice ordförande	2023
Anne-Len Bernsand	Ledamot	2024
Birgitta Qvarnström	Ledamot	2023
Fredrik Hansson	Ledamot	2024
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Göran Karlsson	Suppleant	2023
Niklas Dahlberg	Suppleant	2024
Stellan Nilsson	Suppleant Riksbyggen	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Henrik Johansson RevisorsCentrum I Skövde AB	Förtroendevald revisor	2023
Anders Karlsson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carina Thorsson	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jonas Creutz	2023
Ulf Bernsand	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projektet med installation av FTX-ventilation avslutades under våren 2023 till en kostnad på 34 040 926 kr.


## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 246 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 244 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7% från och med 2023-07-01.

Årsavgifterna 2022/2023 uppgår i genomsnitt till 729 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.) 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	8 169	7 668	7 095	6 928	6 859
Resultat efter finansiella poster	-8 610	1 442	570	1 062	1 143
Balansomslutning	51 528	60 989	63 978	25 641	24 780
Soliditet %	Neg	12	9	18	14
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	887	569	653	681	491
Likviditet inclusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår%	-	-	338	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	729	682	628	612	606
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	411	392	370	361	356
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	53	48	24	28	29
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	566	440	346	258
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 689	4 696	4 712	1 816	1 823

**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

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	454 990	6 231 867	-847 459	1 442 338
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 442 338	-1 442 338
Reservering underhållsfond		522 000	-522 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 753 867	6 753 867	
Årets resultat				-8 610 400
<b>Vid årets slut</b>	<b>454 990</b>	<b>0</b>	<b>6 826 746</b>	<b>-8 610 400</b>

## Resultatdisposition


Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	594 880
Årets resultat	-8 610 400
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-522 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 753 867

**Summa** -1 783 654

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 1 783 654

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	8 168 575	7 668 228
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 895	59 798
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 226 470</b>	<b>7 728 026</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-14 735 174	-4 317 602
Övriga externa kostnader	Not 5	-615 507	-554 335
Personalkostnader	Not 6	-119 168	-296 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-848 683	-675 926
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 318 532</b>	<b>-5 844 064</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 092 063</b>	<b>1 883 962</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 550	26 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	62 529	61 399
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-586 417	-529 663
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-518 338</b>	<b>-441 624</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 610 400</b>	<b>1 442 338</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 610 400</b>	<b>1 442 338</b>
<b>Tillägg till resultaträkning</b>			
Avsättning till underhållsfond		-522 000	-1 390 000
lanspråktagande av underhållsfond		6 753 867	-
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-2 378 533</b>	<b>52 338</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 11	39 433 595	16 453 631
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	32 340 662
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 433 595</b>	<b>48 794 292</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	277 500	277 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>277 500</b>	<b>277 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 711 095</b>	<b>49 071 792</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 15	358 248	349 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	265 528	251 129
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>623 776</b>	<b>601 056</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	11 193 298	11 316 103
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 193 298</b>	<b>11 316 103</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 817 074</b>	<b>11 917 159</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>51 528 169</b>	<b>60 988 951</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		454 990	454 990
Fond för yttre underhåll		0	6 231 867
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>454 990</b>	<b>6 686 857</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 826 746	-847 459
Årets resultat		-8 610 400	1 442 338
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 783 654</b>	<b>594 880</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 328 664</b>	<b>7 281 736</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	51 524 640	51 608 480
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 524 640</b>	<b>51 608 480</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	83 840	83 840
Leverantörsskulder	Not 19	166 212	895 169
Skatteskulder	Not 20	31 321	18 371
Övriga skulder	Not 21	6 733	1 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 044 087	1 100 322
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 332 193</b>	<b>2 098 734</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>51 528 169</b>	<b>60 988 951</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### 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.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	40
Ventilationsanläggning	Linjär	40
Komplettering taksäkerhet	Linjär	20
Fönsterbyte	Linjär	50
Installation FTX-system, ventilationsaggregat	Linjär	20
Installation FTX-system, ventilationssystem, kablage, ventiler	Linjär	40
Installation FTX-system, styrsystem	Linjär	10
Installation FTX-system, väggar- och stomförändringar	Linjär	40

Mark 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	7 782 120	7 273 248
Hyror, lokaler	234 066	235 140
Hyror, garage	66 228	66 229
Hyror, p-platser	46 300	46 351
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-17 752	-9 925
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-465
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-429	-424
Bränsleavgifter, garage	30 262	30 264
Elavgifter	27 780	27 810
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 168 575</b>	<b>7 668 228</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Pant- och överlåtelseavgifter	37 725	37 803
Övriga rörelseintäkter	20 170	21 995
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>57 895</b>	<b>59 798</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-10 212 278	0
Reparationer	-262 530	-219 275
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-313 177	-301 885
Försäkringspremier	-186 734	-175 849
Kabel- och digital-TV	-2 271	0
Återbäring från Riksbyggen	4 400	5 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 770
Serviceavtal	-27 068	-22 928
Obligatoriska besiktningar	-1 437	0
Bevakningskostnader	-31 871	-27 739
Snö- och halkbekämpning	-105 983	-72 801
Förbrukningsinventarier	-25 066	-34 694
Fordons- och maskinkostnader	-40	0
Vatten	-833 049	-795 755
Fastighetsel	-318 207	-283 102
Uppvärmning	-1 410 597	-1 344 619
Sophantering och återvinning	-234 911	-237 740
Förvaltningsarvode drift	-774 356	-802 644
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-14 735 174</b>	<b>-4 317 602</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-485 349	-435 311
IT-kostnader	0	-1 614
Arvode, yrkesrevisorer	-26 107	-22 375
Övriga förvaltningskostnader	-22 669	-21 166
Kreditupplysningar	-550	-815
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 716	-37 800
Representation	-14 793	-15 491
Kontorsmateriel	-2 435	-535
Telefon och porto	-5 414	-8 184
Medlems- och föreningsavgifter	-8 695	-8 695
Bankkostnader	-7 442	-1 550
Övriga externa kostnader	-4 336	-800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-615 507</b>	<b>-554 335</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-3 354	-21 433
Styrelsearvoden 2020/2021 och 2021/2022	0	-64 530
Styrelsearvoden 2022/2023	-35 437	0
Sammanträdesarvoden 2020/2021 och 2021/2022	0	-162 864
Sammanträdesarvoden 2022/2023	-52 729	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 818	-8 544
Övriga kostnadsersättningar	-744	-488
Pensionskostnader	-1 007	-50
Sociala kostnader	-17 079	-38 292
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-119 168</b>	<b>-296 201</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-848 683	-675 926
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-848 683</b>	<b>-675 926</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening	5 550	26 640
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 550</b>	<b>26 640</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	7 575	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	51 824	61 225
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	174
Övriga ränteintäkter	3 066	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>62 529</b>	<b>61 399</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-585 974	-529 663
Övriga räntekostnader	-443	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-586 417</b>	<b>-529 663</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	7 395 740	7 395 740
Mark	8 867 325	8 867 325
Standardförbättringar	6 054 000	6 054 000
Stam- och badrumsrenovering	18 746 077	18 746 077
Nyinstallation ventilationsanläggning	311 158	311 158
Taksäkerhet	2 137 877	2 137 877
Fönsterbyte	2 900 000	2 900 000
	<b>46 412 177</b>	<b>46 412 177</b>
<b>Årets anskaffning</b>		
Installation FTX-system, ventilationsaggregat	2 382 865	0
Installation FTX-system, ventilationssystem, kablage, ventiler	15 012 048	0
Installation FTX-system, styrsystem	476 573	0
Installation FTX-system, väggar- och stomförändringar	5 957 162	0
	<b>23 828 648</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>70 240 825</b>	<b>46 412 177</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-7 395 740	-7 395 740
Standardförbättringar	-6 054 000	-6 054 000
Stam- och badrumsrenovering	-15 545 762	-15 045 867
Nyinstallation ventilationsanläggning	-54 453	-46 674
Komplettering taksäkerhet	-608 335	-499 167
Fönsterbyte	-300 254	-241 171
	<b>-29 958 544</b>	<b>-29 282 619</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-499 895	-499 895
Årets avskrivning ventilationsanläggning	-7 779	-7 779
Årets avskrivning komplettering taksäkerhet	-109 168	-109 168
Årets avskrivning fönsterbyte	-59 083	-59 083
Årets avskrivning FTX-installation, ventilationsaggregat	-29 786	0
Årets avskrivning FTX-installation, ventilationssystem, kablage, ventiler	-93 825	0
Årets avskrivning FTX-installation, styrsystem	-11 914	0
Årets avskrivning FTX-installation, väggar- och stomförändringar	-37 232	0
	<b>-848 683</b>	<b>-675 925</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**-30 807 227      -29 958 544**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**39 433 598      16 453 633**

**Varav**

Mark	8 867 325	8 867 325
Stam- och badrenovering	2 700 420	3 200 315
Nyinstallation ventilationsanläggning	248 926	256 705
Komplettering taksäkerhet	1 420 374	1 529 542
Fönsterbyte	2 540 663	2 599 746
FTX-installation, ventilationsaggregat	2 353 079	0
FTX-installation, ventilationssystem, kablage, ventiler	14 918 223	0
FTX-installation, styrsystem	464 659	0
FTX-installation, väggar- och stomförändringar	5 919 930	0

**Taxeringsvärden**

Bostäder	136 000 000	136 000 000
Lokaler	2 087 000	2 087 000

**Totalt taxeringsvärde**

**138 087 000      138 087 000**

*varav byggnader*

*95 621 000      95 621 000*

*varav mark*

*42 466 000      42 466 000*

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnadsinventarier - lusthus	67 114	67 114
	<b>67 114</b>	<b>67 114</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>67 114</b>	<b>67 114</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnadsinventarier - lusthus	-67 114	-67 114
	<b>-67 114</b>	<b>-67 114</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>	32 340 661	5 014 098
Årets investering ventilation	1 700 265	27 326 563
Årets investering ventilation, underhåll av rörsystem och fasad	-10 212 278	
Omklassificering årets investering ventilation	-23 828 648	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>32 340 661</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-06-30	2022-06-30
Kapitalandelsbevis i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	277 500	277 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>277 500</b>	<b>277 500</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	350 493	332 652
Momsfordringar	7 695	17 275
Övriga fordringar	60	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>358 248</b>	<b>349 927</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	24 440
Förutbetalda försäkringspremier	98 739	87 995
Förutbetalda driftkostnader	8 829	2 482
Förutbetalt förvaltningsarvode	132 109	110 566
Förutbetald kabel-tv-avgift	373	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 259	855
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 220	24 792
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>265 528</b>	<b>251 129</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	10 589 116	10 762 851
Transaktionskonto	604 182	553 251
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 193 298</b>	<b>11 316 103</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	51 608 480	51 692 320
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-83 840	-83 840
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>51 524 640</b>	<b>51 608 480</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,86%	2024-08-15	7 818 080,00	0,00	83 840,00	7 734 240,00
SBAB	2,65%	2025-04-16	5 874 240,00	0,00	0,00	5 874 240,00
SBAB	0,99%	2026-01-12	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2026-06-01	32 000 000,00	0,00	0,00	32 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>51 692 320,00</b>	<b>0,00</b>	<b>83 840,00</b>	<b>51 608 480,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 83 840 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 83 840 kr årligen. Av den långfristiga skulden förfaller 335 360 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 51 189 280 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. *h*



**Not 19 Leverantörsskulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	166 212	895 169
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>166 212</b>	<b>895 169</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	31 321	18 371
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>31 321</b>	<b>18 371</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	1 007	0
Avräkning hyror och avgifter	2 860	1 032
Clearing	2 866	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>6 733</b>	<b>1 032</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

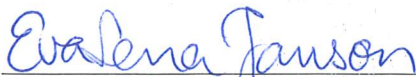
	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	15 088	20 438
Upplupna räntekostnader	5 543	5 603
Upplupna driftskostnader	62 826	61 333
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	30 945
Upplupna elkostnader	15 263	21 103
Upplupna vattenavgifter	58 812	67 283
Upplupna värmekostnader	46 102	42 894
Upplupna kostnader för renhållning	20 029	18 192
Upplupna styrelsearvoden	89 740	140 456
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 695	14 929
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	721 989	677 146
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 044 087</b>	<b>1 100 322</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Företagsinteckning	53 000 000	53 000 000

## Styrelsens underskrifter

Trollhättan 2023-09-27  
Ort och datum



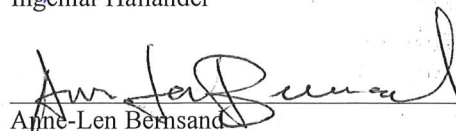
Eva-Lena Jansson



Ingemar Hallander



Victor Björk



Anne-Len Bernsand



Fredrik Hansson



Birgitta Qvarnström



Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats **24/10 2023**



RevisorsCentrum I Skövde AB  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor



Henrik Johansson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tefateklinten

Org.nr 763000-2082

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tefateklinten 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. Revisorerans 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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 garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revis-

ionsd 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 hurvida 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 Tefateklinten 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Trollhättan datum som framgår av vår elektroniska signering  
Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

Henrik Johansson  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturen 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."

## ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19600928xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2023-10-24 13:55:55 UTC



## HENRIK JOHANSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19720516xxxx

IP: 193.10.xxx.xxx

2023-10-30 07:53:50 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan 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>



