

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Trollhättehus 5

Org nr: 763000-2124

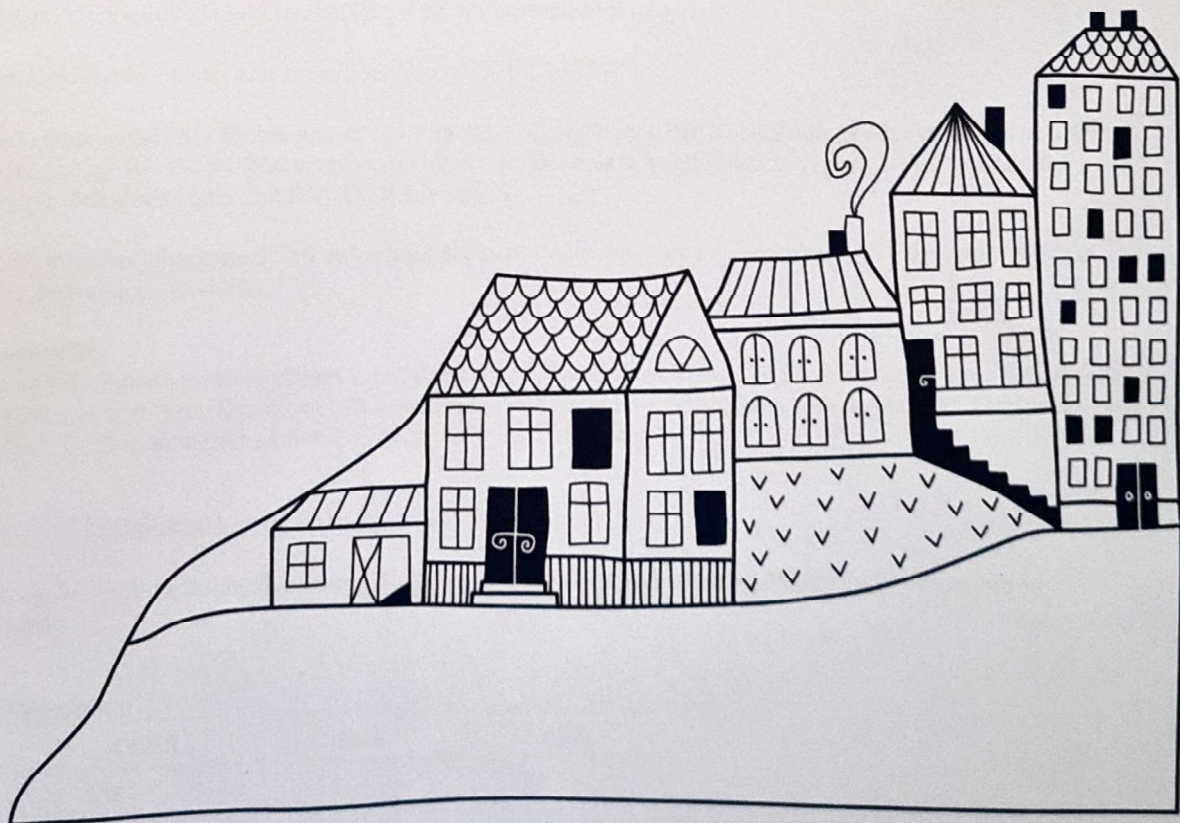


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 5 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 201 tkr (föregående år 491 tkr). Årets resultat är 291 tkr lägre jämfört med föregående år och beror delvis på generella kostnadsökningar, men också på en högre räntekostnad vid omförhandling av lån. Föreningen har även genomfört obligatorisk ventilationskontroll under verksamhetsåret.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 41 % till 105 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 233% till 280 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 536 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 737 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Korsnäbben 1 och Kolibrin 2 i Trollhättans kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 105 lägenheter uppförda. Dessutom tillkommer 2 hyresrätter som ej är upplåtna som bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1952-53. Fastigheternas adress är Kaflegatan 1-9 i Trollhättan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom 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.
12	8	75	12

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
16	38	71



Total tomtarea	11 951 m ²
Total bostadsarea bostadsrätt	5 403 m ²
Total bostadsarea hyresrätt	76 m ²
Total lokalarea	702 m ²
Årets taxeringsvärde	51 377 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 377 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel/fastighetservice
Riksbyggen	Driftövervakning
Avam Security AB	Bevakning
Yngves Dialect	TV-jour
Com Hem AB	Kabel-TV
Bixia	El

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.

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 156 tkr och planerat underhåll för 56 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2021 och visar på ett underhållsbehov på 14 961 tkr för de närmaste 8 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 870 tkr/år (303 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 550 tkr (89kr/ m²). Budgeterad avsättning för 2023-2024 är 800 tkr (129 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stam- och badrumsrenovering	1998
Fönster - kulvert - dränering	2007
Nya garage	2014
Installationer, belysning mm	2016/2017
Byte samt installation av elcentraler	2017-2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte och installation av ny tvättmaskin	55 794



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Lejon	Ordförande	2024
Kathe Berggren	Sekreterare	2024
Douglas Johansson	Vice ordförande	2024
Frida Runesson	Ledamot	2023
Ulla Birnbach	Ledamot	2024
Kristina Hofvander	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Kaaling	Suppleant	2023
Ingela Blomqvist	Suppleant	2024
Svetlana Nilsson	Suppleant	2024
Dragan Jukic	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB Martin Johansson, huvudansvarig	Auktoriserad revisor	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 117 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5 % från och med 2023-07-01.

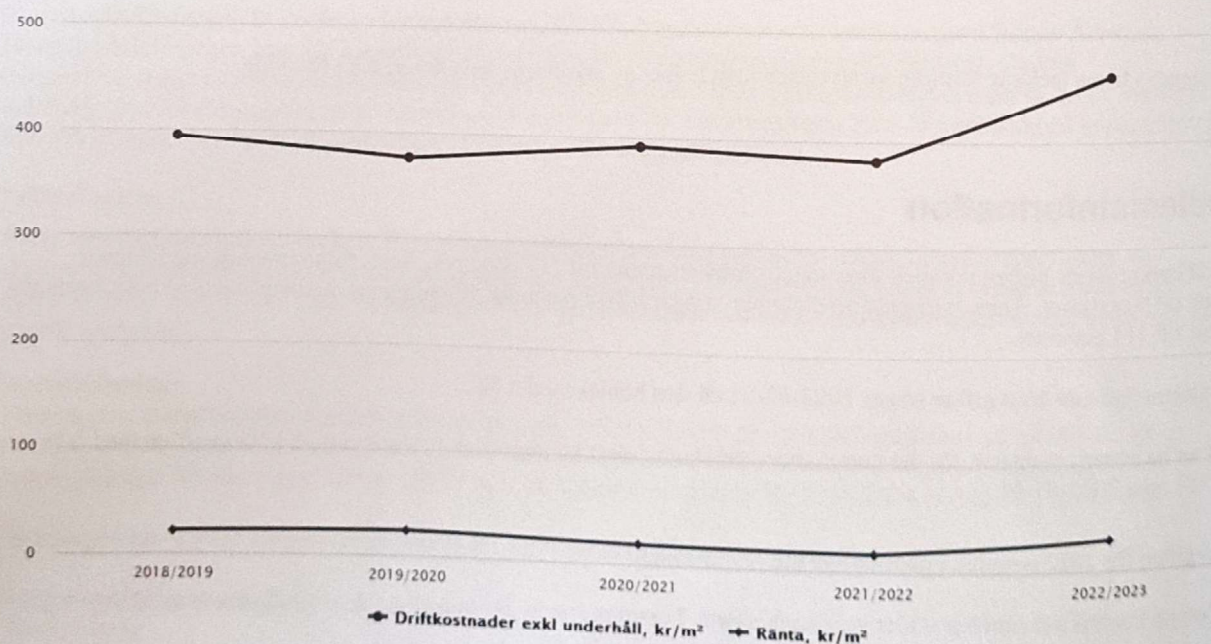
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 769 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 405	4 239	4 164	4 118	4 126
Resultat efter finansiella poster	201	491	684	688	-109
Resultat exklusive avskrivningar	737	999	1 159	1 163	366
Balansomslutning	13 072	13 345	13 190	12 825	12 570
Soliditet %	39	36	33	29	24
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	280	233	235	326	256
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	105	41	37	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	769	739	722	714	714
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	462	382	392	375	394
Ränta, kr/m ²	29	17	19	23	21
Underhållsfond, kr/m ²	787	707	618	529	440
Lån, kr/m ²	1 167	1 234	1 300	1 367	1 428



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början				
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut	151 788	4 371 497	-159 937	491 492
Disposition enl. årsstämmobeslut		0	0	
Reservering underhållsfond			491 492	-491 492
Ianspråktagande av underhållsfond		550 000	-550 000	
Årets resultat		-55 794	55 794	
Vid årets slut	151 788	4 865 703	-162 651	200 581

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	331 555
Årets resultat	200 581
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	55 794
Summa	37 930

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **37 930**

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



Resultaträkning

Belopp i kr	2022-07-01		2021-07-01
	2023-06-30		2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 405 009	4 238 991
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 762	35 823
Summa rörelseintäkter		4 448 771	4 274 814
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 910 393	-2 648 520
Övriga externa kostnader	Not 5	-514 902	-484 202
Personalkostnader	Not 6	-127 128	-61 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-536 349	-507 170
Summa rörelsekostnader		-4 088 772	-3 701 855
Rörelseresultat		359 998	572 959
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 160	15 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 571	7 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-178 149	-103 969
Summa finansiella poster		-159 418	-81 467
Resultat efter finansiella poster		200 581	491 492
Årets resultat		200 581	491 492

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 678 498	10 214 847
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 678 498	10 214 847
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	158 000	158 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		158 000	158 000
Summa anläggningstillgångar		9 836 498	10 372 847
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	430
Övriga fordringar	Not 15	35 251	18 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	339 890	324 781
Summa kortfristiga fordringar		375 141	343 544
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 860 578	2 628 692
Summa kassa och bank		2 860 578	2 628 692
Summa omsättningstillgångar		3 235 719	2 972 237
Summa tillgångar		13 072 218	13 345 084

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 788	151 788
Fond för yttre underhåll		4 865 703	4 371 497
Summa bundet eget kapital		5 017 491	4 523 285
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-162 651	-159 937
Årets resultat		200 581	491 492
Summa fritt eget kapital		37 930	331 555
Summa eget kapital		5 055 420	4 854 840
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 151 907	1 215 000
Summa långfristiga skulder		3 151 907	1 215 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 061 759	6 409 782
Leverantörsskulder	Not 19	165 877	265 836
Övriga skulder	Not 20	83 381	66 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	553 874	533 608
Summa kortfristiga skulder		4 864 891	7 275 244
Summa eget kapital och skulder		13 072 218	13 345 084

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	63	Avskriven
Fönster-kulvert-dränering	Linjär	35	2030
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	40	2039
Garage	Linjär	30	2043
Ombyggnation av lokal till studentlägenheter	Linjär	35	2058

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	4 154 052	3 994 453
Hyror, lokaler	34 308	34 308
Hyror, garage	128 102	126 612
Hyror, p-platser	107 772	107 693
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 760	-14 040
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 150	-7 797
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 155	-22 338
Bränsleavgifter, bostäder	12 960	12 960
Elavgifter	5 880	7 140
Summa nettoomsättning	4 405 009	4 238 991

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avgift för borttappade parkeringskort	400	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	19 030	28 973
Avgift andrahandsuthyrning	21 854	5 520
Övriga rörelseintäkter	2 478	1 330
Summa övriga rörelseintäkter	43 762	35 823

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-55 794	0
Reparationer	-156 471	-188 713
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-158 168	-158 170
Försäkringspremier	-103 580	-97 653
Kabel- och digital-TV	-65 925	-55 206
Återbäring från Riksbyggen	9 200	4 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 336	-6 595
Serviceavtal	-3 623	0
Sotning	0	-1 688
Obligatoriska besiktningar	-67 074	0
Bevakningskostnader	-58 674	-51 549
Snö- och halkbekämpning	-54 019	-20 316
Förbrukningsinventarier	-2 362	-15 983
Vatten	-331 295	-313 611
Fastighetsel	-214 327	-180 112
Uppvärmning	-881 475	-882 554
Sophantering och återvinning	-126 977	-125 379
Förvaltningsarvode drift	-616 494	-555 593
Summa driftskostnader	-2 910 393	-2 648 520



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-401 256	-388 114
Hyra inventarier & verktyg	-3 098	-2 438
IT-kostnader	0	-7 484
Arvode, yrkesrevisorer	-21 556	-18 306
Övriga förvaltningskostnader	-15 784	-7 386
Kreditupplysningar	-1 598	-114
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 026	-28 970
Kontorsmateriel	-1 974	-9 037
Telefon och porto	-8 598	-10 031
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-80	-24
Medlems- och föreningsavgifter	-4 935	-4 935
Bankkostnader	-5 134	-2 030
Övriga externa kostnader	-31 863	-5 334
Summa övriga externa kostnader	-514 902	-484 202

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-46 993	0
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-16 700	-9 400
Övriga kostnadsersättningar	-533	-374
Pensionskostnader	-2 006	0
Sociala kostnader	-20 896	-12 188
Summa personalkostnader	-127 128	-61 962

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-536 349	-507 170
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-536 349	-507 170

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening	3 160	15 168
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 160	15 168

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	4 010	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 147	7 265
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	120	68
Övriga ränteintäkter	294	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 571	7 333

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-177 574	-103 938
Övriga räntekostnader	-575	-31
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-178 149	-103 969

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 453 627	3 453 627
Mark	521 400	521 400
Standardförbättringar	1 636 210	1 636 210
Fönster - kulvert - dränering	3 500 000	3 500 000
Stam- och badrumsrenovering	12 400 000	12 400 000
Garage	1 947 608	1 947 608
Studentlägenheter	2 150 000	0
	25 608 845	23 458 845
Årets anskaffning		
Studentlägenheter	0	500 000
Omklassificering av pågående ombyggnation lokal till lägenheter	0	1 650 000
	0	2 150 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 608 845	25 608 845



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-3 453 627	-3 453 627
Standardförbättringar	-1 636 210	-1 636 210
Fönster - kulvert - dränering	-2 619 150	-2 519 150
Stam- och badrumsrenovering	-7 068 000	-6 758 000
Garage	-584 761	-519 840
Studentlägenheter	-32 250	0
	-15 393 998	-14 886 827

Årets avskrivningar

Årets avskrivning fönster - kulvert - dränering	-100 000	-100 000
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-310 000	-310 000
Årets avskrivning garage	-64 920	-64 920
Årets avskrivning studentlägenheter	-61 429	-32 250
	-536 349	-507 170

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-15 930 347 -15 393 997

Restvärde enligt plan vid årets slut

9 678 498 10 214 847

Varav

Mark	521 400	521 400
Fönster - kulvert - dränering	780 850	880 850
Stam- och badrumsrenovering	5 022 000	5 332 000
Garage	1 297 927	1 362 848
Studentlägenheter	2 056 321	2 117 750

Taxeringsvärden

Bostäder	50 800 000	50 800 000
Lokaler	577 000	577 000

Totalt taxeringsvärde

51 377 000 51 377 000

varav byggnader

38 577 000 38 577 000

varav mark

12 800 000 12 800 000



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	59 104	59 104
	59 104	59 104
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 104	59 104
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-59 104	-59 104
	-59 104	-59 104
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Kapitalandelsbevis I Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg	158 000	158 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	158 000	158 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	430
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	430

Not 15 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	2 056	0
Skattekonto	33 195	16 279
Momsfordringar	0	2 054
Summa övriga fordringar	35 251	18 333



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	3 719
Förutbetalda försäkringspremier	54 771	48 809
Förutbetalda driftkostnader	5 078	4 701
Förutbetalt förvaltningsarvode	253 814	242 533
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 319	12 705
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 135
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 907	9 179
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	339 890	324 781

Not 17 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 532 122	2 217 256
Transaktionskonto	326 456	409 436
Summa kassa och bank	2 860 578	2 628 692

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	7 213 666	7 624 782
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-353 169	-411 116
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 708 590	-5 998 666
Långfristig skuld vid årets slut	3 151 907	1 215 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,00%	2022-07-20	2 177 616,00	-2 147 784,00	29 832,00	0,00
NORDEA	2,52%	2023-07-11	4 172 166,00	0,00	231 788,00	3 940 378,00
NORDEA	4,14%	2024-07-22	0,00	2 147 784,00	89 496,00	2 058 288,00
NORDEA	1,00%	2024-09-18	1 275 000,00	0,00	60 000,00	1 215 000,00
Summa			7 624 782,00	0,00	411 116,00	7 213 666,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 353 169 kr på långfristiga skulder varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 412 676 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 5 447 821 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen enligt ordinarie betalningsplan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 3 940 378 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 19 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	165 877	265 836
Summa leverantörsskulder	165 877	265 836

Not 20 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	64 743	65 270
Skuld för moms	748	748
Skuld sociala avgifter och skatter	17 852	0
Övriga skulder	38	0
Summa övriga skulder	83 381	66 018

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	14 182	12 000
Upplupna räntekostnader	19 862	6 970
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 401	12 148
Upplupna elkostnader	13 065	13 191
Upplupna vattenavgifter	28 334	26 044
Upplupna värmekostnader	26 470	27 425
Upplupna kostnader för renhållning	9 669	10 538
Upplupna styrelsearvoden	55 300	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 935	21 446
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	369 655	353 845
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	553 874	533 608

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	16 122 000	16 122 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mats Lejon

Kathe Berggren

Ulla Birnbach

Douglas Johansson

Kristina Hofvander

Frida Runesson

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum I Skövde AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557502621198

Dokument

Årsredovisning 230630 Trollhättehus 5
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2023-10-13 11:29:53 CEST (+0200) av Marie
Naeslund (MN)
Färdigställt 2023-11-23 08:15:43 CET (+0100)

Signerare

Marie Naeslund (MN)
Riksbyggen
marie.naeslund@riksbyggen.se
Signerade 2023-10-13 11:29:54 CEST (+0200)

Douglas Johansson (DJ)
Identifierad med svenskt BankID som "DOUGLAS
JOHANSSON"
douglas.k.johansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DOUGLAS JOHANSSON"
Signerade 2023-10-16 17:59:20 CEST (+0200)

Frida Runesson (FR)
Identifierad med svenskt BankID som "Frida Margareta
Runesson"
fridarunesson@icloud.com

Kathe Berggren (KB)
Identifierad med svenskt BankID som "Kathe Berit
Berggren"
kathe.berggren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Frida Margareta Runesson"
Signerade 2023-11-23 06:03:29 CET (+0100)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kathe Berit Berggren"
Signerade 2023-10-13 11:36:01 CEST (+0200)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557502621198

Mats Lejon (ML)

Identifierad med svenskt BankID som "MATS LEJON"
mats.lejon@hv.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS LEJON"
Signerade 2023-10-16 09:15:00 CEST (+0200)

Ulla Birnbach (UB)

Identifierad med svenskt BankID som "ULLA MARIANNE
BIRNBACH"
ulla.birnbach@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ULLA MARIANNE BIRNBACH"
Signerade 2023-10-29 10:53:44 CET (+0100)

Kristina Hofvander (KH)

Identifierad med svenskt BankID som "Kristina Charlotta
Hofvander"
kristina.hofvander@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristina Charlotta Hofvander"
Signerade 2023-10-13 11:34:14 CEST (+0200)

Martin Johansson (MJ)

Identifierad med svenskt BankID som "Martin Nils Rune
Johansson"
martin@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Nils Rune Johansson"
Signerade 2023-11-23 08:15:43 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 5
Org.nr 763000-2124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 5 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 5 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av min elektroniska signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Martin Nils Rune Johansson

Revisor

Serienummer: 19850628xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2023-11-23 07:15:16 UTC



- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumenthyckel: LVDEJ-1WMT3-LVMTF-5CEX-C001U-11V10

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>