

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Trollhättehus 21
Org nr: 716447-6611



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Stad.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a återföring av nedskrivningar.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på underhålls- och reparationskostnader, vattenkostnader samt snö- och halkbekämpningskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 42% till 109%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 277 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 897 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher försäkringsmäklare.

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

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

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
4	73	15

Total tomtarea 31 948 m²

Total bostadsarea 7 906 m²

Total lokalarea 30 m²



Årets taxeringsvärde	102 778 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	102 778 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 486 tkr och planerat underhåll för 4 362 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024 och visar på ett underhållsbehov på 662 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 512 tkr. Underhållsfonden uppgår per 2023-12-31 till 626 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	2 104 951
Huskropp utvändigt	2 257 063

Planerat underhåll	
Beskrivning	År
Termostatventiler, byte	2024
Byte lägenhetsaggregat FTX	2024
Shuntgrupper, DN 32-40, byte	2024
Takfot, målning	2024
Träpanel målning	2024
Plåtdetaljer, målning	2024
Cirkulationspump värme byte	2025
Låscylinder och kista, byte	2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aki Toth	Ordförande	2025
Jan Erik Korshøj	Sekreterare	2025
Janne Lähdeaho	Ledamot	2025
Pekka Viljakainen	Ledamot	2025
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Marie Gustavsson	Suppleant	2024
Deborah Kabugo	Suppleant	2025
Jonas Edvardsson	Suppleant	2024
Lina Eklund	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
George Karlsson	Förtroendevald revisor	2024
Revisorscentrum i Skövde AB, Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dag Ennerdal	
Kenth Johansson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret gjordes återföring av nedskrivningar med 8 771 tkr. Nedskrivningar av fastigheter gjordes på 90-talet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrat årsavgift däremot har rabatter tagit bort.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 845 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

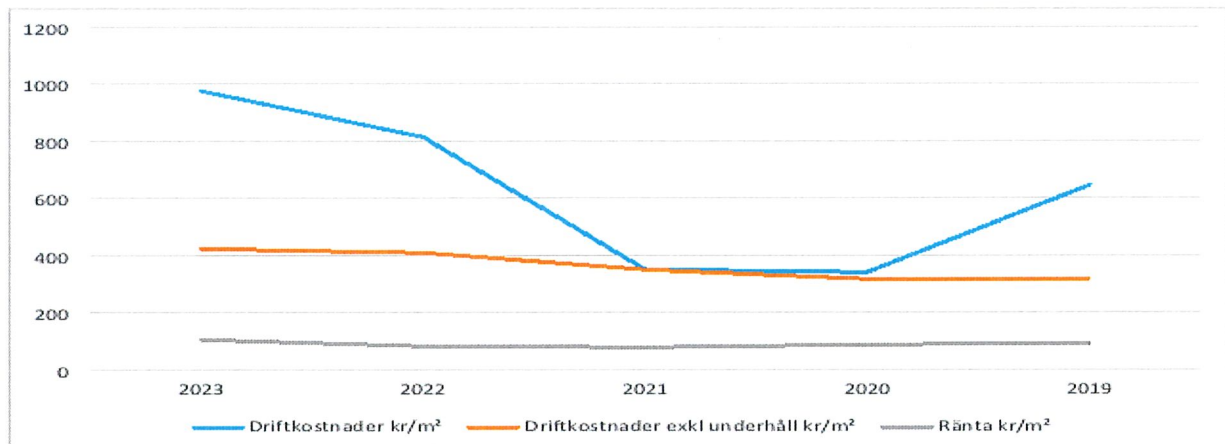
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	6 941	6 683	6 557	6 493	6 494
Årets resultat	4 620	-2 090	1 361	1 292	-1 249
Resultat exkl avskrivningar	6 897	-890	2 561	2 492	-49
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	6 385	-2 409	1 042	973	-1 568
Balansomslutning	58 800	55 055	57 210	56 469	56 573
Soliditet %*	31	25	28	26	23
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	109	42	64	38	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	109	209	338	262	149
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 007	974	958	950	934
Årsavgift kr/kvm BOA	845	812	796	788	788
Driftkostnader kr/kvm	974	815	350	342	644
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	424	410	350	316	317
Energikostnad kr/kvm*	208	225	176	138	149
Underhållsfond kr/kvm	79	564	779	585	421
Reservering till underhållsfond kr/kvm	65	192	192	192	192
Sparande kr/kvm*	314	292	323	340	323
Ränta kr/kvm	104	80	80	87	90
Skuldsättning kr/kvm*	4 876	4 984	5 085	5 186	5 287
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 895	4 977	5 078	5 179	5 280
Räntekänslighet %*	4,9	5,1	5,3	5,5	5,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Fritt

Eget kapital i kr	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 125 989	4 475 962	1 180 362	-2 089 913
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 089 913	2 089 913
Reservering underhållsfond		512 000	-512 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 362 014	4 362 014	
Årets resultat				4 619 895
Vid årets slut	10 125 989	625 948	2 940 463	4 619 895

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-909 551
Årets resultat	4 619 895
Årets fondreservering enligt stadgarna	-512 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 362 014
Summa	7 560 358

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 560 358**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 941 268	6 682 841
Övriga rörelseintäkter	Not 3	723 943	380 602
Summa rörelseintäkter		7 665 211	7 063 443
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 722 294	-6 441 251
Övriga externa kostnader	Not 5	-758 566	-705 523
Personalkostnader	Not 6	-319 496	-220 787
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	6 493 733	-1 200 277
Summa rörelsekostnader		-2 306 623	-8 567 837
Rörelseresultat		5 358 589	-1 504 394
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 700	12 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	79 744	35 206
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-821 138	-633 685
Summa finansiella poster		-738 694	-585 519
Resultat efter finansiella poster		4 619 895	-2 089 913
Årets resultat		4 619 895	-2 089 913

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	55 846 479	49 352 747
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 846 479	49 352 747
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	135 000	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		135 000	135 000
Summa anläggningstillgångar		55 981 479	49 487 747
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	372	120
Övriga fordringar	Not 15	33 716	33 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	409 166	375 754
Summa kortfristiga fordringar		443 254	408 910
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 375 436	5 158 652
Summa kassa och bank		2 375 436	5 158 652
Summa omsättningstillgångar		2 818 690	5 567 562
Summa tillgångar		58 800 170	55 055 309



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 125 989	10 125 989
Fond för yttre underhåll		625 948	4 475 962
Summa bundet eget kapital		10 751 937	14 601 951
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 940 463	1 180 362
Årets resultat		4 619 895	-2 089 913
Summa fritt eget kapital		7 560 358	-909 551
Summa eget kapital		18 312 294	13 692 400
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	37 900 000	28 200 000
Summa långfristiga skulder		37 900 000	28 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	800 000	11 300 000
Leverantörsskulder	Not 19	390 709	362 626
Skatteskulder	Not 20	48 050	32 892
Övriga skulder	Not 21	480 013	465 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	869 104	1 001 858
Summa kortfristiga skulder		2 587 875	13 162 910
Summa eget kapital och skulder		58 800 170	55 055 309



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 619 895	-2 089 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 276 888	1 200 277
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Återföring nedskrivningar	-8 770 621	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 873 839	-889 636
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-34 344	-191 392
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-75 034	729 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 983 217	-351 418
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-800 000	-800 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-800 000
Årets kassaflöde	-2 783 217	-1 151 418
Likvidamedel vid årets början	5 158 652	6 310 070
Likvidamedel vid årets slut	2 375 436	5 158 652

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.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

*K3 regelverk innebär att det för anläggningar ska göras en uppdelning på komponenter för att avskrivningar, och därmed även redovisade värden på anläggningar, ska återspegla det faktum att olika komponenter kan ha olika nyttjandeperioder.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 678 444	6 421 572
Hyror, bostäder	-138 299	-237 084
Hyror, lokaler	-96 385	2 400
Hyror, garage	168 960	168 959
Hyror, p-platser	15 756	15 756
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 554
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 848	-4 848
Rabatter	-607 632	-607 632
Bränsleavgifter, bostäder	758 832	758 832
Vattenavgifter	166 440	166 440
Summa nettoomsättning	6 941 268	6 682 841

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	354 240	354 240
Övriga ersättningar	14 094	17 993
Erhållna statliga bidrag	351 138	0
Övriga rörelseintäkter	4 471	8 369
Summa övriga rörelseintäkter	723 943	380 602

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-4 362 014	-3 201 157
Reparationer	-485 601	-267 853
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-398 406	-381 130
Försäkringspremier	-141 677	-126 336
Kabel- och digital-TV	-360 222	-336 528
Återbäring från Riksbyggen	6 600	8 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 016	-3 696
Obligatoriska besiktningar	-51 172	-35 187
Bevakningskostnader	-20 345	-9 893
Snö- och halkbekämpning	-34 388	-15 665
Förbrukningsinventarier	-28 250	-9 461
Fordons- och maskinkostnader	-1 799	-7 726
Vatten	-248 632	-223 529
Fastighetsel	-1 397 838	-1 562 616
Sophantering och återvinning	-143 744	-139 002
Förvaltningsarvode drift	-48 790	-129 772
Summa driftskostnader	-7 722 294	-6 441 251

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-673 646	-652 711
Arvode, yrkesrevisorer	-23 695	-17 745
Övriga förvaltningskostnader	-14 101	-11 628
Kreditupplysningar	-5 317	-3 470
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 596	-10 143
Kontorsmateriel	-98	-241
Telefon och porto	-14 598	-7 485
Medlems- och föreningsavgifter	-4 230	0
Bankkostnader	-4 285	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-758 566	-705 523

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-156 744	-78 120
Styrelsearvoden	-101 305	-95 200
Sammanträdesarvoden	-17 200	-14 800
Övriga kostnadsersättningar	-125	0
Sociala kostnader	-44 122	-32 667
Summa personalkostnader	-319 496	-220 787

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Återföring av nedskrivningar	8 770 621	0
Avskrivning Byggnader	-2 276 888	-1 200 277
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6 493 733	-1 200 277

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på andelar i RB Ek.förening	2 700	12 960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 700	12 960

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	79 744	35 206
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	79 744	35 206

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-821 138	-633 685
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-821 138	-633 685

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	83 573 439	83 573 439
Mark	4 469 115	4 469 115
	88 042 554	88 042 554
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 042 554	88 042 554

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-29 919 187	-28 484 450
	-29 919 187	-28 484 450

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 276 888	-1 434 737
	-2 276 888	-1 434 737

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-32 196 075	-29 919 187
Ingående nedskrivning	-8 770 621	-9 005 081
Årets upplösning nedskrivning	8 770 621	234 460
	0	-8 770 621

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	55 846 479	49 352 746
Byggnader	51 377 364	44 883 632
Mark	4 469 115	4 469 115

Taxeringsvärden

Bostäder	49 243 000	49 243 000
Lokaler	906 000	906 000
Småhus	52 629 000	52 629 000

Totalt taxeringsvärde

	102 778 000	102 778 000
<i>varav byggnader</i>	77 194 000	77 194 000
<i>varav mark</i>	25 584 000	25 584 000



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	177 713	177 713
Installationer	219 921	219 921
	397 634	397 634
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	397 634	397 634
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-177 713	-177 713
Installationer	-219 921	-219 921
	-397 634	-397 634
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-397 634	-397 634
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Intresseföreningen Bohus-Älvsborg	135 000	135 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	135 000	135 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	372	120
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	372	120

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	33 716	33 036
Summa övriga fordringar	33 716	33 036

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	168 663	141 677
Förutbetalda driftkostnader	5 995	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	175 468	163 178
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 040	65 022
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 878
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	409 166	375 754

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	4 500	4 500
Bankmedel	1 710 119	4 481 629
Transaktionskonto	660 817	672 523
Summa kassa och bank	2 375 436	5 158 652

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	38 700 000	39 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-800 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-10 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	37 900 000	28 200 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,34%	2026-11-17	10 500 000,00	0,00	200 000,00	10 300 000,00
SBAB	4,03%	2027-11-12	8 000 000,00	0,00	200 000,00	7 800 000,00
SBAB	1,38%	2028-05-15	10 500 000,00	0,00	200 000,00	10 300 000,00
SBAB	1,25%	2030-11-14	10 500 000,00	0,00	200 000,00	10 300 000,00
Summa			39 500 000,00	0,00	800 000,00	38 700 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den totala skulden förfaller 3 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld på 34 700 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen, enligt ordinarie amorteringsplan.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	381 666	362 626
Ej reskontraförda leverantörsskulder	9 043	0
Summa leverantörsskulder	390 709	362 626



Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	48 050	32 892
Summa skatteskulder	48 050	32 892

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning	431 295	377 807
Medlemmarnas reparationsfonder	10 764	10 764
Skuld sociala avgifter och skatter	37 954	76 963
Summa övriga skulder	480 013	465 534

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna driftskostnader	0	21 925
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 909	0
Upplupna elkostnader	159 497	343 632
Upplupna vattenavgifter	20 999	18 802
Upplupna kostnader för renhållning	11 768	11 344
Upplupna revisionsarvoden	3 750	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 620	29 671
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	640 561	576 483
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	869 104	1 001 858

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 194 000	55 194 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Trollhättan 2024-04-26

Ort och datum



Aki Toth



Jan Erik Korshøj



Janne Lähdeaho




Pekka Viljakainen



Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

2024-04-29



Revisorscentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor



George Karlsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 21

Org.nr 716447-6611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 21 för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 21 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 den auktoriserade revisorns 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.

Skövde och Trollhättan dag som framgår av digital signering RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

George Karlsson
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."

STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-04-29 13:51:35 UTC



GÖTE GEORGE KARLSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 099be3fd61207b[...]9bd927b8df2a4

IP: 90.227.xxx.xxx

2024-04-29 15:32:49 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>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 fastighets- 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Trollhättehus 21

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 21 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

