

Årsredovisning

RBF Trollhättehus 13
Org nr: 763000–2827

2023-01-01 – 2023-12-31





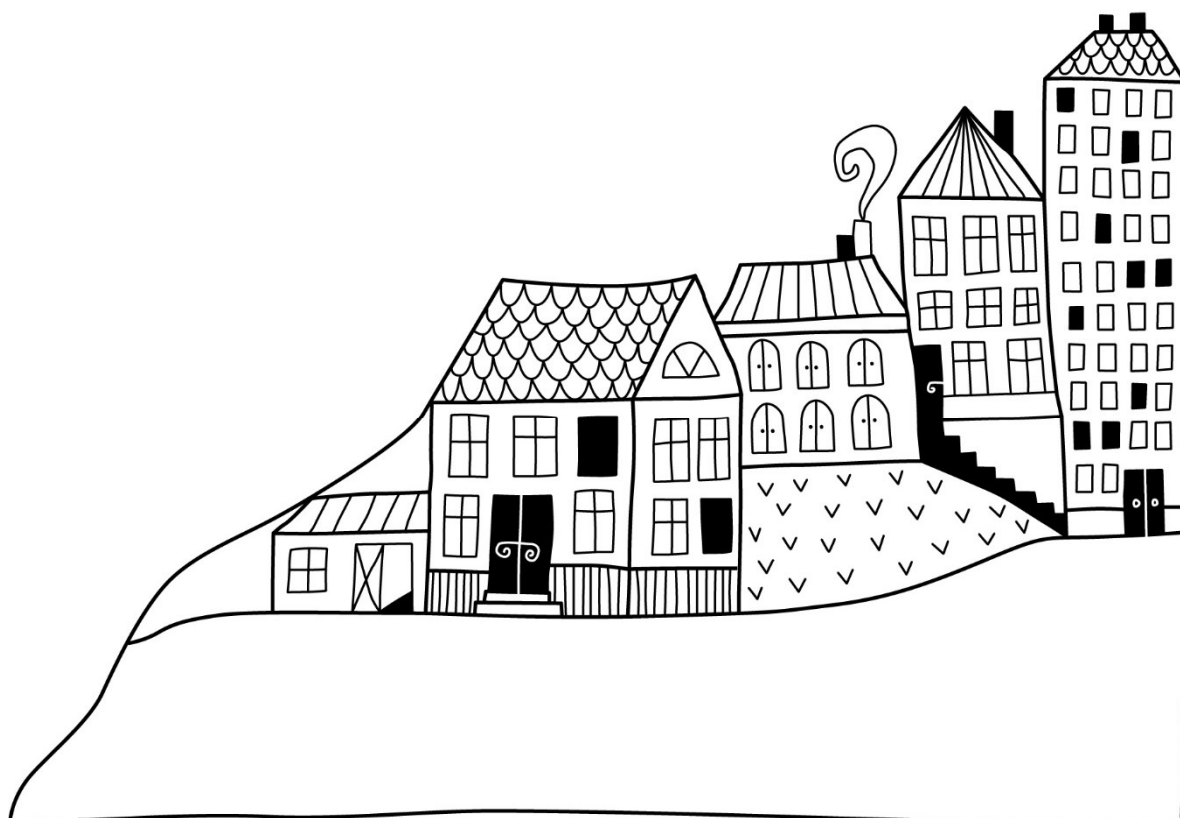
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 13 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 har sitt säte i Trollhättans Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 14 025 239 kr.

Årets resultat visar före fondförändringar ett överskott på 707 tkr (fg år underskott 695 tkr), vilket beror på att driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 465% till 78%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 465% till 575%.

I resultatet ingår avskrivningar med 813 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 520 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Citronfjärilen 5 i Trollhättans Kommun. På fastigheterna finns 53 radhus uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastighetens adress är Östra Fjärilsvägen 13–119, Trollhättan.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Trollhättans kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2030-12-31.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	16
4 rum och kök	23
5 rum och kök	11

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	55

Total tomtarea 21 408 m²

Bostäder bostadsrätt 5 080 m²

Årets taxeringsvärde 35 905 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 35 905 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltningsavtal ekonomi, drift och fastskötsel
Trollhättans Energi	Elnät
Fortum	Elhandel
Trollhättan Energi	Uppvärmning, vatten och renhållning.
Spikbussen	Jour
Securitas	Bevakning

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 356 tkr och planerat underhåll för 106 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 under våren 2023 och visar på ett underhållsbehov på 361 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 177 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsår 2024 uppgår till 230 tkr vilket är för låg avsättning mot ny underhållsplan. Fondbeholdning per 2023-12-31 uppgår till 4 049 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2010
Nya entrédörrar	2015
Ytterbelysning	2017
Installation IMD system	2018
Målning huskropp	2021–2022
Byte förrådsdörr	2022
Asfaltering och staket	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer -byte av köksfläkt och golvbrunnar	3 395
Huskropp utvändigt -garageport	22 916
Markytor - nya bommar och staket	74 163
Garage och p-platser - skyltar	4 748
Övrigt	814

Planerat underhåll

	År
Tegelfasad	2023–2025
Byte takfläkt	2026–2028



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Knöö	Ordförande	2025
Muharem Idrizovic	Sekreterare	2025
Ingela Sandgren	Vice ordförande	2024
Ove Andersson	Ledamot	2024
Stefan Lööv	Ledamot	2025
Andreas Söderkvist	Ledamot	2024
Dragan Jukic	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azamina Memagic	Suppleant	2024
Britt Forsell	Suppleant	2024
Mahmoud Alsayes	Suppleant	2025
Andreas Hermansson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB Staffan Jansson huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patricia Valeria	2024
Annelie Olsson	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% fr o m 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 853 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 612 457	4 307 405	4 271 916	4 197 347	4 080 329
Resultat efter finansiella poster*	707 038	-694 859	-701 591	1 386 200	1 061 605
Soliditet %*	28	26	42	64	60
Likviditet % exkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	575	465	565	943	858
Likviditet % inkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	78	465	565	316	-
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	452	378	344	316	352
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	100	-	-	-
Årsavgift kr/m ² upplåten med bostadsrätt*	908	848	-	-	-
Energikostnad kr/m ² *	206	196	-	-	-
Sparande kr/m ² *	320	324	-	-	-
Skuldsättning kr/m ² *	4 508	4 610	-	-	-
Skuldsättning kr/m ² upplåten med bostadsrätt *	4 508	4 610	-	-	-
Räntekänslighet % *	5,0	5,4	-	-	-

*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

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 017 000	3 978 768	3 051 152	-694 859
Disposition enl. årsstämmobeslut			-694 859	694 859
Reservering underhållsfond		177 000	-177 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-106 036	106 036	
Årets resultat				707 038
Vid årets slut	2 017 000	4 049 732	2 285 329	707 038

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 356 293
Årets resultat	707 038
Årets fondreservering enligt stadgarna	-177 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	106 036

Summa **2 992 368**

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

2 992 368

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 612 457	4 307 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 705	18 950
Summa rörelseintäkter		4 763 162	4 326 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 403 802	-3 716 447
Övriga externa kostnader	Not 5	-421 754	-385 243
Personalkostnader	Not 6	-105 555	-113 357
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-812 613	-410 961
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-134 497
Summa rörelsekostnader		-3 743 724	-4 760 506
Rörelseresultat		1 019 438	-434 151
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	3 250	15 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	147 112	50 824
Räntekostnader och liknande resultatposter		-462 761	-327 133
Summa finansiella poster		-312 400	-260 709
Resultat efter finansiella poster		707 038	-694 859
Årets resultat		707 038	-694 859
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättningar till underhållsfond		-177 000	-177 000
Ianspråktagande av underhållsfond		106 036	1 797 603
Resultat efter fondavsättningar		636 074	925 744

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	25 449 156	26 253 018
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	59 071	67 822
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 508 226	26 320 839
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	162 500	162 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		162 500	162 500
Summa anläggningstillgångar		25 670 726	26 483 339
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		78 700	0
Övriga fordringar		3 749	2 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	211 196	261 551
Summa kortfristiga fordringar		293 645	264 542
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 692 985	5 909 417
Summa kassa och bank		6 692 985	5 909 417
Summa omsättningstillgångar		6 986 630	6 173 959
Summa tillgångar		32 657 356	32 657 298

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 017 000	2 017 000	
Fond för yttre underhåll	4 049 732	3 978 768	
Summa bundet eget kapital	6 066 732	5 995 768	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 285 330	3 051 152	
Årets resultat	707 038	-694 859	
Summa fritt eget kapital	2 992 368	2 356 293	
Summa eget kapital	9 059 100	8 352 061	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 625 000	22 900 000
Summa långfristiga skulder		14 625 000	22 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 275 000	520 000
Leverantörsskulder		8 618	152 336
Skatteskulder		75 160	170 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	614 479	562 137
Summa kortfristiga skulder		8 973 257	1 330 236
Summa eget kapital och skulder		32 657 356	32 657 298

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Urveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	707 038
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
Avskrivningar	812 613
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 519 651
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-29 103
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-186 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 303 568
Investeringsverksamheten	
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0
Investeringar i byggnader & mark	0
Investeringar i inventarier	0
Investeringar i pågående byggnation	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Förändring av skuld	-520 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-520 000
Årets kassaflöde	783 568
Likvidamedel vid årets början	5 909 417
Likvidamedel vid årets slut	6 692 985
Uppllysning om betalda räntor	
För erhållen och betald ränta se notförteckning	

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

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuellt kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stomkomplettering och innervägg	Linjär	50
Värme sanitet	Linjär	50
El	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	40
Fönster *	Linjär	29
Fasad	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	40
Yttertak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	25
Styr- och övervakning	Linjär	15
Kulvert	Linjär	42
Restpost	Linjär	50
Inventarier och verktyg	Linjär	10
Termostater	Linjär	15
Eldragning och armaturer	Linjär	30

* Fönster omklassificerats till byggnad 2020.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 332 696	4 126 248
Vattnavgifter	279 761	181 157
Summa nettoomsättning	4 612 457	4 307 405

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga lokalintäkter	5 000	600
Övriga ersättnings- och pant och överlåtelseavgifter	8 492	8 900
Övriga rörelseintäkter bl.a intäkt vattenskada fakturerat boende och Securitas parkerings intäkt	89 658	9 450
Försäkringsersättningar	47 555	0
Summa övriga rörelseintäkter	150 705	18 950

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-106 036	-1 797 603
Reparationer	-355 573	-191 166
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-269 288	-269 288
Tomträttsavgäld	-137 376	-137 376
Försäkringspremier Proinova	-87 350	-77 896
Kabel- och digital-TV	-54 564	-49 945
Återbäring från Riksbyggen	3 800	4 600
Serviceavtal	-3 606	-3 536
Obligatoriska besiktningar OVK	-84 801	0
Bevakningskostnader	-24 413	-23 227
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 678
Snö- och halkbekämpning	-92 670	-48 431
Förbrukningsinventarier	-10 864	-2 313
Fordons- och maskinkostnader	-422	-3 695
Vatten	-241 834	-247 872
Fastighetsel	-64 904	-93 715
Uppvärmning	-739 545	-654 278
Sophantering och återvinning	-120 898	-99 603
Trädgårdsskötsel och städning (drift)	-13 459	-18 425
Summa driftskostnader	-2 403 802	-3 716 447

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-357 083	-340 419
IT-kostnader - digitalt styrelserum	-2 685	-671
Företagsförsäkringar, självrisk	0	-448
Arvode, yrkesrevisorer	-30 629	-17 094
Övriga förvaltningskostnader	-19 819	-11 407
Kreditupplysningar	-222	-201
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 458	-8 435
Kontorsmateriel	0	-1 054
Konstaterade förluster hyror/avgifter	264	0
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-264
Medlems- och föreningsavgifter RB Intresseförening	-2 491	-2 491
Bankkostnader	-2 632	-2 760
Summa övriga externa kostnader	-421 754	-385 243

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-8 727
Styrelsearvoden *	-54 560	-41 800
Sammanträdesarvoden*	-23 520	-29 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 200	-1 000
Övriga kostnadsersättningar	-285	-8 800
Sociala kostnader	-24 991	-23 330
Summa personalkostnader	-105 555	-113 357

*Ökade personalkostnader beror på att i detta belopp ingår fasta styrelsearvode 71 500kr enl. stämmobeslut samt sammanträdesarvode för fler möten kring takprojekt under 2022-2023 som blev utbetalda 2023.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-803 862	-402 210
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 751	-8 751
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-812 613	-410 961

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-134 497
Summa övriga rörelsekostnader	0	-134 497

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning hos Riksbyggen	3 250	15 600
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 250	15 600

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton SBAB	146 975	5 596
Ränteintäkter från likviditetsplacering Swedbank	0	45 149
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	99	80
Övriga ränteintäkter SKV	37	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	147 112	50 824

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	37 033 981	18 489 863
Fönsterbyte		0
	37 033 981	18 489 863
Årets anskaffningar		
Tak	0	7 500 000
Pantbrev	0	199 275
Kulvert	0	10 850 000
Eldragning och armaturer	0	338 070
Termostater	0	1 372 544
	0	20 259 889
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader		-1 715 771
	0	-1 715 771
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 033 981	37 033 981
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 780 963	-11 960 027
	-10 780 963	-11 960 027
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-803 862	-402 210
Årets avskrivning hänförliga till utrangerade fastigheter	0	1 581 274
	-803 862	1 179 064
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 584 825	-10 780 963
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 449 156	26 253 018
Varav		
Byggnader	25 449 156	26 253 018
Taxeringsvärden		
Småhus	35 905 000	35 905 000
Totalt taxeringsvärde	35 905 000	35 905 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 980 000</i>	<i>23 980 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 925 000</i>	<i>11 925 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	87 512	87 512
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	87 512	87 512
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-19 690	-10 939
	-19 690	-10 939
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-8 751	-8 751
	-8 751	-8 751
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-28 441	-19 690
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 441	-19 690
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 071	67 822
Varav		
Inventarier och verktyg	59 071	67 822

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående ombyggnation- takbyte och kulvert vid årets början	0	9 080 000
Aktiverad byggnad	0	-9 080 000
Vid årets slut	0	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
325 st garantikapitalbevis á-pris 500kr i Riksbyggens Intresseförening	162 500	162 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	162 500	162 500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter SBAB sparränta	19 726	0
Förutbetalda försäkringspremier	104 025	87 350
Förutbetalda driftkostnader	4 388	4 013
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	85 049
Förutbetald vattenavgift	64 420	33 769
Förutbetald kabel-tv-avgift	119	13 420
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 991	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 528	3 606
Förutbetald tomträttsavgäld	0	34 344
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 196	261 551

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	2 033
Bankmedel SBAB och Swedbank	1 779 358	5 445 281
Placeringskonto SBAB med sparränta	4 500 000	0
Transaktionskonto Swedbank	413 627	462 103
Summa kassa och bank	6 692 985	5 909 417

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	22 900 000	23 420 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-520 000	-520 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 755 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	14 625 000	22 900 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,47%	2024-04-16	6 225 000,00	0,00	100 000,00	6 125 000,00
SBAB	1,22%	2024-12-06	1 970 000,00	0,00	120 000,00	1 850 000,00
SBAB	1,18%	2025-02-14	700 000,00	0,00	100 000,00	600 000,00
SBAB	2,88%	2025-04-16	5 950 000,00	0,00	100 000,00	5 850 000,00
SBAB	1,14%	2026-01-12	1 700 000,00	0,00	0,00	1 700 000,00
SBAB	1,27%	2028-09-25	6 875 000,00	0,00	100 000,00	6 775 000,00
Summa			23 420 000,00	0,00	520 000,00	22 900 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 520 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 520 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån (SBAB) lån om 6 125 000 kr och 1 850 000 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 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	7 760	7 964
Upplupna driftskostnader	25 913	2 025
Upplupna elkostnader	5 744	12 517
Upplupna vattenavgifter	24 014	21 252
Upplupna värmekostnader	105 730	104 653
Upplupna kostnader för renhållning	10 918	9 086
Upplupna revisionsarvoden	21 750	12 750
Upplupna styrelsearvoden	15 100	15 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 176	7 140
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	384 375	369 650
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	614 479	562 137

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 785 000	23 785 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Trollhättan, den dag som framgår av digitala signaturen

Johan Knöös

Muharem Idrizovic

Ingela Sandgren

Ove Andersson

Andreas Söderkvist

Stefan Lööv

Dragan Jukic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digitala signaturen.

RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516481967

Dokument

Årsredovisning 2023-BRF Thn 13
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-04-30 12:01:35 CEST (+0200) av Mirela Sajdovic (MS)
Sajdovic (MS)
Färdigställt 2024-05-02 13:14:24 CEST (+0200)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)
Riksbyggen
mirela.sajdovic@riksbyggen.se
+46702739942

Signerare

Johan Knöös (JK)
ordf.rbthn13@gmail.com
+46702164922



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN KNÖÖS"
Signerade 2024-04-30 12:34:45 CEST (+0200)

Staffan Jansson (SJ)
Revisorscentrum i Skövde AB
staffan@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"
Signerade 2024-05-02 13:14:24 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DRAGAN JUKIC"
Signerade 2024-04-30 12:18:28 CEST (+0200)

Muharem Idrizovic (MI)
muharem.idrizovic@gmail.com
+46761175972



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MUHAREM IDRIZOVIC"
Signerade 2024-04-30 14:15:14 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516481967

Ingela Sandgren (IS)
ingsan68@gmail.com
+46768368432



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA SANDGREN"
Signerade 2024-04-30 12:48:06 CEST (+0200)

Ove Andersson (OA)
ove.andersson6@gmail.com
+46709144789



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OVE
ANDERSSON"
Signerade 2024-04-30 21:39:55 CEST (+0200)

Andreas Söderkvist (AS)
a_soderkvist@hotmail.com
+46733508848



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Göran Andreas Söderkvist"
Signerade 2024-05-01 21:47:01 CEST (+0200)

Stefan Lööv (SL)
stefanloov1958@gmail.com
+46703664262



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Lööv"
Signerade 2024-05-02 12:34:44 CEST (+0200)

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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 13
Org.nr 763000–2827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 13 för räkenskapsåret 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 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 revisionssed 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 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.

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 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 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 13 för räkenskapsåret 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 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 räkenskaperna. 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 dag som framgår av digital signering
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
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."

STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-05-02 11:12:20 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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 fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 i 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 förutbetalad 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 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller 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 13

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 13 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

