

# Årsredovisning

RBF Trollhättehus 10  
Org nr: 763000-2074

2023-07-01 – 2024-06-30





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 10 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Kommun.

Årets resultat visar ett överskott på 450 tkr (föregående år 365 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre vatten, uppvärmning samt elkostnader. Reparationskostnader samt snö- och halkbekämpningskostnader har ökat också.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 243% till 297%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 757 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 207 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sädesbingen 2 i Trollhättans Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 133 lägenheter samt 11 st lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964-65. Fastigheternas adress är Sädesbingen 9-51 i Trollhättan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa	Varav hyresrätt
14	29	73	17	133	1

Lokaler	Garage	P-platser
11	102	58



Total tomtarea	35 691 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	10 583 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	199 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	75 459 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 459 000 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	Ekonomisk-teknisk- och energiförvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Com Hem/Telia	Kabel-TV
Spikbussen	Jour
Nokas	Bevakning
Eidar	Gemensam väg, servitut evigt
Bixia	El

#### 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 196 tkr och planerat underhåll för 49 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämnar 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 i maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 19 802 tkr för de närmaste 30 åren som motsvarar 660 tkr/år (62 kr/m<sup>2</sup>). Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 583 tkr. Budgeterad avsättning för 2024-2025 uppgår till 583 tkr (55 kr/m<sup>2</sup>).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte ventilationsaggregat	2015-2016
Målning fasader och taksprång	2015-2019
Tak	2015-2016
Omfogning entréfasad hus 2 och 5	2015-2016
Installationer	2019-2020
Markytor	2019-2020
Gemensamma utrymmen (byte tvättmaskin)	2020-2021
Byte belysningsarmaturer	2020-2021
Installationer	2021-2022
Markytor, asfaltering	2021-2022
Gemensamma utrymme (byte dörrar)	2021-2022
Installationer	2022-2023

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	48 575

#### Planerat underhåll

Beskrivning	År
Asfaltyta, omläggning	2025/2026
Fasadplåt byte	2025/2026
Miljöhus	2025-2026
Fönsterbyte, baksidan	2026/2027



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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Torngren	Ordförande	2024
Irfan Ferizi	Vice ordförande	2025
Harisa Bosnic	Sekreterare	2025
Bebak Sharif	Ledamot	2024
Joanna Salman Abdulla	Ledamot	2024
Anders Tånghed	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Muhamet Sinik	Suppleant	2025
Pål Höglund	Suppleant	2025
Pär Sundén	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgit Nilsson	Förtroendevald revisor	2024
RevisorsCentrum i Skövde AB, Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stig Andersson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olof Malmberg (sammanställande)	2024
Sven-Erik Wennborg	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret installerades två laddboxar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 175 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 170 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då boendeavgifterna höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 517 kr/m<sup>2</sup>.

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 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna förutom en som upplåts med hyresrätt.



## Flerårsöversikt

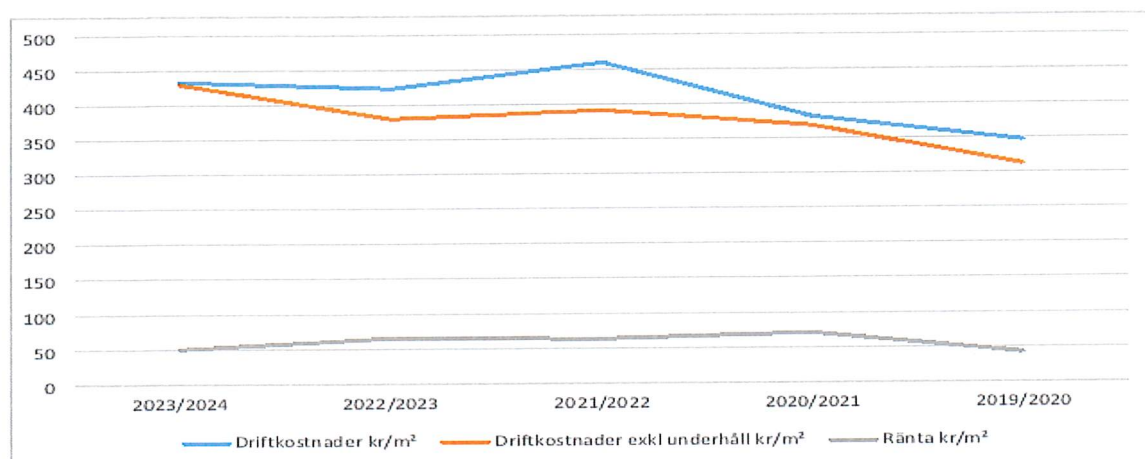
### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	6 919	6 717	6 564	6 483	6 479
Resultat efter finansiella poster*	450	365	-266	70	-152
Resultat exkl avskrivningar	2 207	2 127	1 497	1 760	748
Balansomslutning	64 459	65 152	65 668	66 894	70 557
Soliditet %*	7	6	6	6	5
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	297	243	216	226	194
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	94	92	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	714	694	680	632	571
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	517	497	482	473	473
Driftkostnader kr/kvm	433	422	460	381	347
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	429	379	391	367	311
Energikostnad kr/kvm*	221	193	182	173	165
Underhållsfond kr/kvm	263	213	210	233	172
Sparande kr/kvm*	209	241	208	177	105
Ränta kr/kvm	64	65	64	70	42
Skuldsättning kr/kvm*	5 408	5 495	5 595	5 698	5 782
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 510	5 598	5 701	5 805	5 891
Räntekänslighet %*	7,7	8,1	8,4	9,2	10,3

\* 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) delat med 100. 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	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 349 940	2 300 329	-36 961	364 626
Disposition enl. årsstämmobeslut			364 626	-364 626
Reservering underhållsfond		583 000	-583 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-48 575	48 575	
Årets resultat				449 644
Vid årets slut	1 349 940	2 834 754	-206 760	449 644

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	327 665
Årets resultat	449 644
Årets fondreservering enligt stadgarna	-583 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	48 575
<b>Summa</b>	<b>242 884</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **242 884**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 919 200	6 717 278
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 090 273	1 140 685
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 009 472</b>	<b>7 857 962</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 671 760	-4 554 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-491 521	-415 351
Personalkostnader	Not 6	-156 125	-147 494
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 756 903	-1 762 331
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 076 309</b>	<b>-6 879 426</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>933 164</b>	<b>978 536</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	201 767	81 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-685 287	-699 316
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-483 520</b>	<b>-613 910</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>449 644</b>	<b>364 626</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>449 644</b>	<b>364 626</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	55 828 886	57 580 374
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	36 772	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 865 659</b>	<b>57 580 374</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	198 000	198 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>198 000</b>	<b>198 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 063 659</b>	<b>57 778 374</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	14 117	9 309
Övriga fordringar	Not 15	481	341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	636 478	531 144
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>651 076</b>	<b>540 794</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	7 744 057	6 832 487
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 744 057</b>	<b>6 832 487</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 395 133</b>	<b>7 373 281</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>64 458 792</b>	<b>65 151 655</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 349 940	1 349 940
Fond för yttre underhåll		2 834 754	2 300 329
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 184 694</b>	<b>3 650 269</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-206 760	-36 961
Årets resultat		449 644	364 626
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>242 884</b>	<b>327 666</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 427 579</b>	<b>3 977 935</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	57 203 020	58 137 020
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 203 020</b>	<b>58 137 020</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 109 000	1 109 000
Leverantörsskulder	Not 19	310 304	411 063
Skatteskulder	Not 20	20 460	15 007
Övriga skulder	Not 21	458 740	726 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	929 689	774 738
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 828 193</b>	<b>3 036 700</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>64 458 792</b>	<b>65 151 655</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	933 164	978 536
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 756 903	1 762 331
	<b>2 690 066</b>	<b>2 740 868</b>
Erhållen ränta	147 304	42 261
Erlagd ränta	-570 484	-688 826
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 266 886</b>	<b>2 094 302</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-55 819	79 894
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-323 310	192 757
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 887 758</b>	<b>2 366 953</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier (laddboxar)	-42 187	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-42 187</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-934 000	-1 084 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-934 000</b>	<b>-1 084 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	911 571	1 282 953
Likvida medel vid årets början	6 832 487	5 549 534
Likvida medel vid årets slut	7 744 057	6 832 487
<b>Kassa och Bank BR</b>	<b>7 744 057</b>	<b>6 832 487</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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	Antal år
Entré och lägenhetsdörrar	Linjär	16
Nya garage	Linjär	33
Stam och badrumsrenovering	Linjär	33
Tilläggsisolering vind	Linjär	30
Tak	Linjär	35
Inglasning balkonger	Linjär	50
Fönster	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 468 301	5 259 936
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-30 706	-30 706
Hyror, bostäder	75 048	73 044
Hyror, lokaler	7 932	7 932
Hyror, garage	379 440	379 440
Hyror, p-platser	17 250	13 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 908	-1 908
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-59 808	-47 500
Bränsleavgifter, bostäder	1 063 651	1 064 040
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 919 200</b>	<b>6 717 278</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Balkonginglasning	1 054 944	1 054 944
Övriga ersättningar	29 471	11 931
Erhållna bidrag	0	66 293
Övriga rörelseintäkter	5 858	7 517
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 090 273</b>	<b>1 140 685</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-48 575	-472 769
Reparationer	-196 142	-34 200
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-237 380	-231 927
Försäkringspremier	-185 978	-181 373
Kabel- och digital-TV	-89 872	-83 516
Återbäring från Riksbyggen	1 500	11 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 501	-14 767
Serviceavtal	-3 445	0
Obligatoriska besiktningar	0	-14 050
Bevakningskostnader	-63 455	-70 126
Snö- och halkbekämpning	-59 990	-39 987
Förbrukningsinventarier	-33 683	-25 719
Vatten	-681 780	-580 426
Fastighetsel	-371 964	-321 229
Uppvärmning	-1 326 810	-1 184 325
Sophantering och återvinning	-231 499	-211 627
Förvaltningsarvode drift	-1 141 185	-1 100 008
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 671 760</b>	<b>-4 554 250</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-364 581	-348 982
IT-kostnader	-6 019	0
Arvode, yrkesrevisorer	-29 301	-28 190
Övriga förvaltningskostnader	-40 468	-5 345
Kreditupplysningar	-10 605	-7 576
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 157	-11 309
Kontorsmateriel	-510	-141
Telefon och porto	0	-8 080
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 432	-58
Medlems- och föreningsavgifter	-6 251	0
Bankkostnader	-6 197	-5 669
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-491 521</b>	<b>-415 351</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-75 000	-69 300
Sammanträdesarvoden	-43 800	-41 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 000
Sociala kostnader	-37 325	-33 794
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-156 125</b>	<b>-147 494</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 751 489	-1 762 331
Avskrivning Installationer	-5 414	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 756 903</b>	<b>-1 762 331</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på andelar i RB Ek.förening	0	3 960
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>3 960</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	201 767	81 446
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>201 767</b>	<b>81 446</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-685 287	-699 316
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-685 287</b>	<b>-699 316</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	8 444 166	8 444 166
Mark	414 800	414 800
Standardförbättringar	77 458 023	77 458 023
	<b>86 316 989</b>	<b>86 316 989</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>86 316 989</b>	<b>86 316 989</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-8 444 166	-8 444 166
Standardförbättringar	-20 292 448	-18 530 117
	<b>-28 736 614</b>	<b>-26 974 283</b>

**Årets avskrivningar**

Standardförbättringar	-1 751 489	-1 762 331
	<b>-1 751 489</b>	<b>-1 762 331</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-30 488 103</b>	<b>-28 736 614</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>55 828 886</b>	<b>57 580 375</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Mark	414 800	414 800
Standardförbättringar	55 414 086	57 165 575

**Taxeringsvärden**

Bostäder	73 400 000	73 400 000
Lokaler	2 059 000	2 059 000



<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>75 459 000</b>	<b>75 459 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>55 967 000</i>	<i>55 967 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 492 000</i>	<i>19 492 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	173 226	173 226
	<b>173 226</b>	<b>173 226</b>
<b>Årets anskaffning</b>		
Laddboxar	42 187	0
	<b>215 413</b>	<b>173 226</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>215 413</b>	<b>173 226</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Maskiner och inventarier	-173 226	-173 226
	<b>-173 226</b>	<b>-173 226</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Laddboxar	-5 415	0
	<b>-5 415</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-178 641</b>	<b>-173 226</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>36 772</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	198 000	198 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>198 000</b>	<b>198 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Avgifts- och hyresfordringar	14 117	9 309
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>14 117</b>	<b>9 309</b>



**Not 15 Övriga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	481	341
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>481</b>	<b>341</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	105 653	51 190
Förutbetalda försäkringspremier	107 040	78 938
Förutbetalda driftkostnader	20 192	14 055
Förutbetalt förvaltningsarvode	382 119	366 758
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 474	20 203
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>636 478</b>	<b>531 144</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	7 011 747	5 916 087
Transaktionskonto	730 311	914 400
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 744 057</b>	<b>6 832 487</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	58 312 020	59 246 020
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 109 000	-1 109 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>57 203 020</b>	<b>58 137 020</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	1,09%	2025-06-30	18 157 270,00	0,00	206 535,00	17 950 735,00
DANSKE BANK	1,09%	2025-06-30	21 668 110,00	0,00	243 465,00	21 424 645,00
SWEDBANK	1,16%	2025-09-25	2 405 000,00	0,00	74 000,00	2 331 000,00
DANSKE BANK	0,88%	2025-12-30	5 202 500,00	0,00	75 000,00	5 127 500,00
SWEDBANK	1,13%	2026-06-17	5 775 000,00	0,00	175 000,00	5 600 000,00
SWEDBANK	1,20%	2026-12-22	3 815 000,00	0,00	60 000,00	3 755 000,00
SWEDBANK	3,27%	2027-05-25	2 223 140,00	0,00	100 000,00	2 123 140,00
<b>Summa</b>			<b>59 246 020,00</b>	<b>0,00</b>	<b>934 000,00</b>	<b>58 312 020,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa år ska föreningen amortera 1 109 tkr och vid fortsatt lika amortering förfaller 4 436 tkr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld 52 767 tkr förfaller till betalning senare än 5.



**Not 19 Leverantörsskulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	289 024	411 063
Ej reskontraförda leverantörsskulder	21 280	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>310 304</b>	<b>411 063</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	20 460	15 007
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>20 460</b>	<b>15 007</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Lån under betalning	0	294 230
Medlemmarnas reparationsfonder	385 774	364 756
Skuld sociala avgifter och skatter	72 966	67 905
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>458 740</b>	<b>726 892</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	147 679	32 876
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 229	0
Upplupna elkostnader	16 712	16 584
Upplupna vattenavgifter	60 382	48 623
Upplupna värmekostnader	43 091	36 984
Upplupna kostnader för renhållning	15 853	18 856
Upplupna revisionsarvoden	5 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 790	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	618 954	620 815
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>929 689</b>	<b>774 738</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	62 700 000	62 700 000

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



## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Christer Torngren

\_\_\_\_\_  
Harisa Bosnic

\_\_\_\_\_  
Bebak Sharif

\_\_\_\_\_  
Joanna Salman Abdulla

\_\_\_\_\_  
Irfan Ferizi

\_\_\_\_\_  
Anders Tånghed

Vår revisionsberättelse har lämnats

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

\_\_\_\_\_  
Birgit Nilsson  
Föreningsvald revisor



# Verification

Transaction 09222115557531339007

## Document

### Årsredovisning

Main document

27 pages

Initiated on 2024-11-09 09:25:40 CET (+0100) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2024-11-14 10:31:32 CET (+0100)

## Initiator

### Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

## Signatories

### Christer Torngren (CT)

thorngren.thn@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTER TORNGREN"

Signed 2024-11-09 09:58:57 CET (+0100)

### Harisa Bosnic (HB)

medo\_brundo3@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HARISA BOSNIC"

Signed 2024-11-09 11:16:30 CET (+0100)

### Bebak Sharif (BS)

bebak.sharif@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BEBAK SHARIF"

Signed 2024-11-09 09:26:46 CET (+0100)

### Joanna Salman Abdulla (JSA)

joana@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "Jwan Joanna Salman Abdulla"

Signed 2024-11-09 09:46:37 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557531339007

Irfan Ferizi (IF)  
*irfan.ferizi@hotmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "IRFAN FERIZI"*  
*Signed 2024-11-09 11:02:36 CET (+0100)*

Anders Tånghed (AT)  
*anders.tanghed@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "ANDERS TÅNGHED"*  
*Signed 2024-11-09 17:35:01 CET (+0100)*

Birgit Nilsson (BN)  
*b.nilsson84@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "BIRGIT NILSSON"*  
*Signed 2024-11-14 10:31:32 CET (+0100)*

Martin Holmqvist (MH)  
*Martin@revisorscentrum.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Martin Nils Rune Holmqvist"*  
*Signed 2024-11-14 07:15:01 CET (+0100)*

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





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 10  
Org.nr 763000-2074

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 10 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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-

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

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi



måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 10 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Trollhättan den dag som framgår av vår elektroniska signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist  
Auktoriserad revisor

Birgit Nilsson  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

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

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

## Martin Nils Rune Holmqvist

### Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-11-14 06:14:05 UTC



## BIRGIT NILSSON

### Undertecknare

Serienummer: fe31e459808124[...]eda799495671f

IP: 90.225.xxx.xxx

2024-11-14 11:10:41 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 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 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 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 22 procent.



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

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

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

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

#### Underhållsplan

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

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

#### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller 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 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 10 i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

