

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Trollhättehus 8
Org nr: 763000-2090





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 8 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 10 777 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört mot föregående år främst beroende på lägre kostnader för underhåll- och reparation. Kostnader för uppvärmning och vatten har ökat. Även snö och halkbekämpningskostnader har ökat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 82% till 67%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 395% till 257%.

I resultatet ingår avskrivningar med 777 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 788 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sköterskan 8 i Trollhättans kommun. På fastigheten finns fem byggnader med 118 lägenheter och sex lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Karlstorpsvägen 89-115 i Trollhättan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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.	Summa
14	23	81	118

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
6	66	88



Total tomtarea	18 803 m ²
Total bostadsarea	7 677 m ²
Total lokalarea	41 m ²
Årets taxeringsvärde	75 768 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 768 000 kr

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 82 tkr och planerat underhåll för 613 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen har uppfört en underhållsplan 2019 som visar på ett underhållsbehov på 15 271 tkr för de närmaste 25 åren. Detta motsvarar ett avsättningsbehov av 655 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 402 tkr. Budgeterad avsättning för nästkommande verksamhetsår är 655 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt (tak)	2020
Ventilation	2019
Relining av gjutjärnsrör	2019
Ny plåt balkongtak	2018
Byte lägenhetsdörrar samt målning trapphus	2013
Balkongrenovering med inglasning	2010
Stam och badrumsrenovering	2005
Fönsterbyte	1987
Takrenovering	1982 och 2008
Huskropp utvändigt (tak)	2021-2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Parkering/Miljöhus	613 054

Planerat underhåll

	År
Översyn och åtgärder av tegelfasad	2024-2025
Trapphus målning	2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Hylander	Ordförande	2025
Mats Pettersson	Vice ordförande	2025
Carina Lodestrand	Sekreterare	2024
Ingemar Johansson	Ledamot	2025
Britt-Marie Palmcrantz	Ledamot	2024
Hasan Kikhia	Ledamot	2025
Mirela Sajdovic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dan Wiesner	Suppleant	2025
Göran Stoll	Suppleant	2024
Dragan Jukic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2024
Karin Svensson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Larsson	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 148 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 146 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 662 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



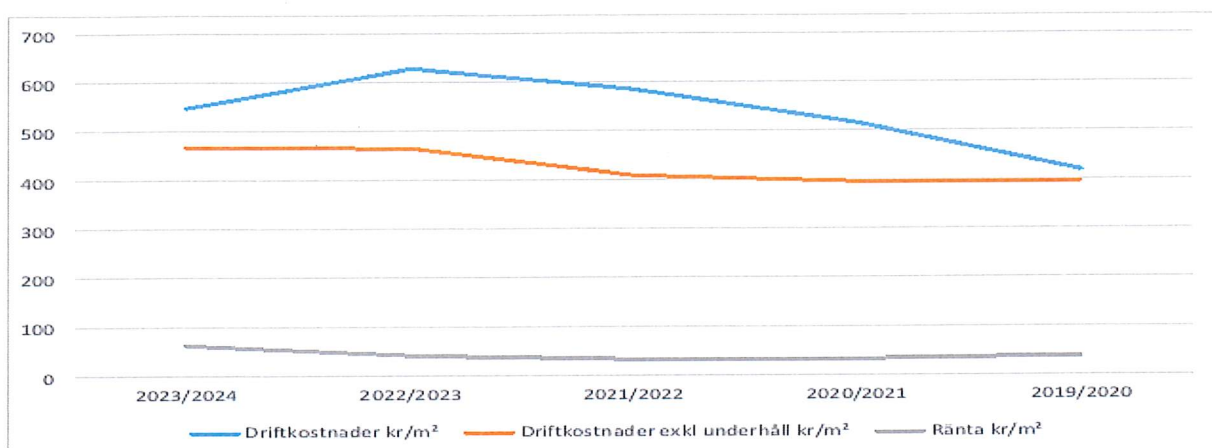
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 288	5 081	5 034	4 984	4 931
Resultat efter finansiella poster*	11	-621	-342	3	883
Resultat exkl avskrivningar	788	96	409	843	1 719
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	133	-306	7	-257	1 119
Balansomslutning	19 931	20 346	21 586	23 239	23 249
Soliditet %*	22	22	23	23	23
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	257	395	429	331	413
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	67	82	89	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	727	700	694	685	679
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	662	635	629	622	616
Driftkostnader kr/kvm	547	627	585	514	418
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	467	462	407	393	393
Energikostnad kr/kvm*	235	218	204	196	180
Underhållsfond kr/kvm	221	216	329	455	433
Sparande kr/kvm*	182	178	231	230	247
Ränta kr/kvm	60	38	32	33	36
Skuldsättning kr/kvm*	1 886	1 966	2 046	2 126	2 206
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 896	1 976	2 057	2 137	2 218
Räntekänslighet %*	2,6	2,8	3,0	3,1	3,3

* 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	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Kapitaltillskott balkonger	Underhålls- fond	Balanserat resultat	
Belopp vid årets början	610 020	709 004	1 664 513	2 066 322	-620 805
Disposition enl. årsstämmobeslut				-620 805	620 805
Reservering underhållsfond			655 000	-655 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-613 054	613 054	
Årets resultat					10 777
Vid årets slut	610 020	709 004	1 706 459	1 403 571	10 777

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 445 517
Årets resultat	10 777
Årets fondreservering enligt stadgarna	-655 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	613 054
Summa	1 414 348

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 414 348**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 288 437	5 080 616
Övriga rörelseintäkter	Not 3	538 092	553 830
Summa rörelseintäkter		5 826 529	5 634 446
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 216 547	-4 835 696
Övriga externa kostnader	Not 5	-363 267	-378 673
Personalkostnader	Not 6	-112 288	-104 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-777 330	-717 034
Summa rörelsekostnader		-5 469 432	-6 036 282
Rörelseresultat		357 098	-401 836
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	120 076	73 924
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-466 397	-296 453
Summa finansiella poster		-346 321	-218 969
Resultat efter finansiella poster		10 777	-620 805
Årets resultat		10 777	-620 805



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 619 801	14 770 972
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	4 790	9 580
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	125 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 749 591	14 780 552
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	178 000	178 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		178 000	178 000
Summa anläggningstillgångar		15 927 591	14 958 552
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	26 657	-260
Övriga fordringar	Not 16	17 819	15 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	211 777	265 775
Summa kortfristiga fordringar		256 253	281 436
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 748 310	5 106 196
Summa kassa och bank		3 748 310	5 106 196
Summa omsättningstillgångar		4 004 563	5 387 632
Summa tillgångar		19 932 155	20 346 184



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 319 024	1 319 024	
Fond för yttre underhåll	1 706 459	1 664 513	
Summa bundet eget kapital	3 025 483	2 983 537	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 403 571	2 066 322	
Årets resultat	10 777	-620 805	
Summa fritt eget kapital	1 414 348	1 445 517	
Summa eget kapital	4 439 831	4 429 054	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	9 540 535	9 333 973
Summa långfristiga skulder		9 540 535	9 333 973
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 012 408	5 836 878
Leverantörsskulder	Not 20	201 139	77 517
Skatteskulder	Not 21	12 583	7 745
Övriga skulder	Not 22	11 478	11 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	714 181	649 539
Summa kortfristiga skulder		5 951 789	6 583 157
Summa eget kapital och skulder		19 932 155	20 346 184



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	357 098	-401 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	777 330	717 034
	1 134 427	315 198
Erhållen ränta	118 462	39 582
Erlagd ränta	-424 184	-288 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	828 706	66 173
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	28 125	-11 984
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	149 561	-9 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 006 391	45 056
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 621 369	0
Investeringar i pågående byggnation	-125 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 746 369	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-617 908	-617 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-617 908	-617 908
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 357 886	-572 852
Likvida medel vid årets början	5 106 196	5 679 048
Likvida medel vid årets slut	3 748 310	5 106 196
Kassa och Bank BR	3 748 310	5 106 196



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slut år
Byggnader	Linjär	58	2022
Inglasning balkonger	Linjär	40	2051
Renovering balkonger	Linjär	40	2051
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	35	2040
Inventarier	Linjär	5	2025
Miljöhus	Linjär	30	2053
Nya P-platser	Linjär	20	2043

Mark 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	5 084 241	4 873 120
Hyror, lokaler	28 956	28 956
Hyror, garage	175 200	175 200
Hyror, p-platser	18 375	79 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 560	-7 560
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 300	-2 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 475	-65 700
Summa nettoomsättning	5 288 437	5 080 616

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	258 840	258 840
Balkonginglasning	241 578	242 040
Övriga ersättningar	35 864	39 391
Övriga rörelseintäkter	1 810	13 559
Summa övriga rörelseintäkter	538 092	553 830

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-613 054	-1 275 000
Reparationer	-82 179	-185 356
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-208 020	-203 182
Försäkringspremier	-172 779	-149 312
Kabel- och digital-TV	-266 956	-264 017
Återbäring från Riksbyggen	300	2 600
Obligatoriska besiktningar	0	-102 938
Bevakningskostnader	-38 350	-28 428
Snö- och halkbekämpning	-167 119	-83 663
Förbrukningsinventarier	-12 015	-42 617
Fordons- och maskinkostnader	-4 981	0
Vatten	-481 581	-398 065
Fastighetsel	-243 418	-299 765
Uppvärmning	-1 090 634	-982 796
Sophantering och återvinning	-154 208	-165 478
Förvaltningsarvode drift	-681 552	-657 678
Summa driftskostnader	-4 216 547	-4 835 696



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-274 384	-260 226
Lokalkostnader	-1 500	0
IT-kostnader	0	-990
Arvode, yrkesrevisorer	-25 318	-21 169
Övriga förvaltningskostnader	-34 419	-49 275
Kreditupplysningar	-7 785	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 404	-21 588
Kontorsmateriel	0	-2 492
Medlems- och föreningsavgifter	-5 546	0
Konsultarvoden	0	-17 967
Bankkostnader	-4 911	-4 939
Summa övriga externa kostnader	-363 267	-378 673

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-2 867
Styrelsearvoden	-38 000	-36 687
Sammanträdesarvoden	-10 200	-8 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-40 500	-40 500
Sociala kostnader	-23 588	-16 425
Summa personalkostnader	-112 288	-104 879

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Markanläggningar (nya P-platser)	-18 750	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-753 790	-712 244
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 790	-4 790
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-777 330	-717 034

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning andelar Riksbyggen ekonomisk förening	0	3 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 560



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	120 076	73 924
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	120 076	73 924

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-466 397	-296 453
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-466 397	-296 453



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 143 938	6 143 938
Stam- och badrumsrenovering	16 000 000	16 000 000
Mark	346 900	346 900
Takreparation	240 907	240 907
Fönsterbyte	3 654 000	3 654 000
Garagebyggnation	899 078	899 078
Reparation balkonger	3 558 000	3 558 000
Inglasning balkonger	6 646 049	6 646 049
	37 488 872	37 488 872
Summa anskaffningsvärde	37 488 872	37 488 872
Årets anskaffningar		
Miljöhus	1 246 369	0
Nya P-platser	375 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 110 241	37 488 872
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 143 938	-6 143 938
Stam- och badrumsrenovering	-8 473 572	-8 016 429
Takreparation	-240 907	-240 907
Fönsterbyte	-3 654 000	-3 654 000
Garagebyggnation	-899 078	-899 078
Reparation balkonger	-1 147 800	-1 058 850
Inglasning balkonger	-2 158 604	-1 992 453
	-22 717 899	-22 005 655
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-457 143	-457 143
Årets avskrivning balkongrenovering	-88 950	-88 950
Årets avskrivning markanläggningar	-166 151	-166 151
Miljöhus	-41 546	0
Nya P-platser	-18 750	0
	-772 540	-712 244
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 490 439	-22 717 899
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 619 802	14 770 973



Varav

Byggnader	0	0
Mark	346 900	346 900
Stam- och badrumsrenovering	7 069 285	7 526 428
Balkongrenovering	2 321 250	2 410 200
Inglasning balkonger	4 321 294	4 487 445
Miljöhus	1 204 823	0
P-platser	356 250	0

Taxeringsvärden

Bostäder	74 200 000	74 200 000
Lokaler	1 568 000	1 568 000

Totalt taxeringsvärde	75 768 000	75 768 000
<i>varav byggnader</i>	<i>56 703 000</i>	<i>56 703 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 065 000</i>	<i>19 065 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	254 623	254 623
	254 623	254 623
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	254 623	254 623

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-245 043	-240 253
	-245 043	-240 253

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-4 790	-4 790
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-249 833	-245 043
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 790	9 580



Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott maskiner/inventarier

	2024-06-30	2023-06-30
Laddstolpar/boxar	125 000	0
Vid årets slut	125 000	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
356 garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	178 000	178 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	178 000	178 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	26 657	-260
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	26 657	-260

Not 16 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	16 491	15 921
Leverantörsskulder	1 328	0
Summa övriga fordringar	17 819	15 921

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	47 779	46 165
Förutbetalda försäkringspremier	93 840	78 938
Förutbetalda driftkostnader	3 925	7 314
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	67 125
Förutbetald kabel-tv-avgift	66 233	66 233
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 777	265 775

Not 18 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	5 971	659
Bankmedel	3 168 868	4 551 049
Transaktionskonto	573 471	554 488
Summa kassa och bank	3 748 310	5 106 196



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	14 552 943	15 170 851
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-617 908	-617 908
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 394 500	-5 218 970
Långfristig skuld vid årets slut	9 540 535	9 333 973

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,01%	2024-11-25	4 696 750,00	0,00	201 500,00	4 495 250,00
SWEDBANK	4,62%	2026-09-25	5 293 970,00	0,00	300 000,00	4 993 970,00
SWEDBANK	3,56%	2027-11-25	5 180 131,00	0,00	116 408,00	5 063 723,00
Summa			15 170 851,00	0,00	617 908,00	14 552 943,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 618 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 472 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 463 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	0	7 458
Ej reskontraförda leverantörsskulder	201 139	70 059
Summa leverantörsskulder	201 139	77 517

Not 21 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	12 583	7 745
Summa skatteskulder	12 583	7 745

Not 22 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	9 636	9 636
Skuld sociala avgifter och skatter	1 842	1 842
Summa övriga skulder	11 478	11 478



Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	80 565	38 352
Upplupna elkostnader	16 661	12 670
Upplupna vattenavgifter	43 578	37 638
Upplupna värmekostnader	37 425	31 110
Upplupna kostnader för renhållning	10 704	10 048
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 597	53 213
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	465 651	466 509
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	714 181	649 539

Not Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	24 168 000	24 168 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Martin Hylander

Carina Lodestrand

Ingemar Johansson

Mats Pettersson

Hassan Kikhia

Britt-Marie Palmcrantz

Mirela Sajdovic

RevisorsCentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Karin Svensson
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557530049121

Document

Årsredovisning

Main document

28 pages

Initiated on 2024-10-23 11:19:20 CEST (+0200) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2024-10-30 13:50:19 CET (+0100)

Initiator

Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

Signatories

Martin Hylander (MH)

martin1hylander@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Martin Stefan Hylander"

Signed 2024-10-24 13:00:21 CEST (+0200)

Carina Lodestrand (CL)

carina.lodestrand@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CARINA LODESTRAND"

Signed 2024-10-24 10:44:30 CEST (+0200)

Ingemar Johansson (IJ)

ingojoh2165@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Karl Ingemar Johansson"

Signed 2024-10-23 15:30:46 CEST (+0200)

Mats Petterson (MP)

matspetson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Mats Johan Valter Petterson"

Signed 2024-10-23 18:57:09 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557530049121

Hassan Kikhia (HK)
hassan.kikhia@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "HASSAN KIKHIA"
Signed 2024-10-23 12:08:51 CEST (+0200)

Britt Marie Palmcrantz (BMP)
bitte.pz@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Dagmar Britt-Marie Palmcrantz"
Signed 2024-10-23 15:30:57 CEST (+0200)

Mirela Sajdovic (MS)
Mirela.Sajdovic@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "MIRELA SAJDOVIC"
Signed 2024-10-23 12:19:59 CEST (+0200)

Karin Svensson (KS)
karin.svensson@adact.se



The name returned by Swedish BankID was "KARIN MARIA SVENSSON"
Signed 2024-10-28 17:50:25 CET (+0100)

Anders Karlsson (AK)
anders@revisorscentrum.se



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS LENNART KARLSSON"
Signed 2024-10-30 13:50:19 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557530049121

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 8

Org.nr 763000-2090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 8 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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 revisionsd 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 8 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 elektronisk signatur

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Karin Svensson
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."

ANDERS LENNART KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcbf1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-10-30 12:51:13 UTC



KARIN MARIA SVENSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: a0c536e4c01ef3[...]d303846623e47

IP: 193.10.xxx.xxx

2024-10-31 15:12:34 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



RBF Trollhättehus 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Trollhättehus 8 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

