

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Trollhättehus 14
Org nr: 716409-7276



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 14 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 efter fondförändring visar ett underskott på 359 823 kr (fg år överskott 942 969).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört mot föregående år främst beroende på högre underhålls- och reparationskostnader. Även räntekostnader har ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 418% till 78%.

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 418% till 228%.

I resultatet ingår avskrivningar med 673 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 215 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Citronfjärilen 1, i Trollhättans Kommun. Tomträtts avtal gäller t.o.m. 2030. På fastigheterna finns 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1978-79. Fastigheternas adress är Östra Fjärilsvägen 131-227.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Proinova försäkringsmäklare, hos 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.	5 r.o.k.	Summa
-	2	11	20	15	48

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
-	1	49	17
Total tomtarea			19 009 m ²
Total bostadsarea			4 788 m ²
Total lokalarea			15 m ²
Årets taxeringsvärde			32 001 000 kr
Föregående års taxeringsvärde			33 223 000 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	Förvaltning
Trollhättan Stad	Tomträttsavtal
Bixia	El
Com Hem/Tele2	Kabel-TV
G4s	Jouravtal
Spikbussen	Jouravtal
Elaway	Laddning bilar

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 182 tkr och planerat underhåll för 692 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024 och visar på ett underhållsbehov på 533 tkr/per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 350 tkr. Budgeterad avsättning för 2024/2025 uppgår till 350 tkr vilket beräknas täcka underhållskostnader med hänsyn till ingående fondbehållning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2013-2014
Entrédörrar	2015-2016
Takrenovering	2017-2018
Målning fasader	2017-2018
Garage och p-platser	2019-2020
Markytor	2019-2020
Gemensamma utrymmen (postfack)	2020-2021
Markytor (asfaltering, justering 5 brunnar)	2020-2021

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Plattsättning och kantsten	125 250
P-platser asfaltering	468 916

Planerat underhåll

	År
Garage	2024-2025
Garage belysning	2024-2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emir Skoric	Ordförande	2025
Tommy Börjesson	Vice ordförande	2024
Anneli Sernstål	Sekreterare	2025
Eva Olsson	Ledamot	2024
Pär Sundèn	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Blerim Zikollaj	Suppleant	2024
Isabella Wikerstam	Suppleant	2024
Juha Pollari	Suppleant	2024
Dragan Jukic	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adisa Skoric	2024
Anna-Lena Börjesson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret utfördes utbyte av värmekulvert, platt- och kantstensättning samt asfaltering.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 861 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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

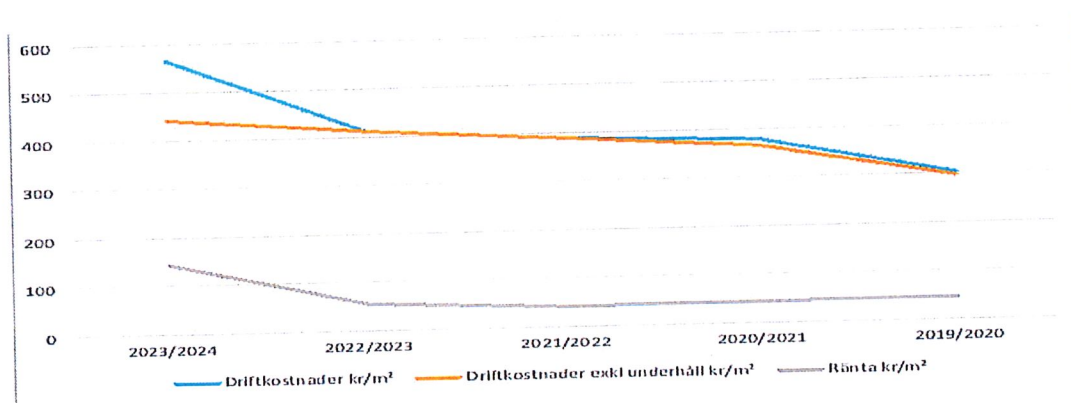
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 114	3 957	3 813	3 744	3 734
Resultat efter finansiella poster*	-457	943	903	877	1 218
Resultat exkl avskrivningar	215	1 428	1 389	1 362	1 704
Balansomslutning	31 710	33 883	20 298	19 987	19 453
Soliditet %*	26	26	38	34	31
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	73	-	187	66	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	149	418	325	377	354
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	99	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	859	827	796	782	780
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	861	827	796	780	780
Driftkostnader kr/kvm	586	410	388	380	303
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	441	410	388	366	296
Energikostnad kr/kvm*	250	247	219	193	170
Underhållsfond kr/kvm	1 206	1 257	1 168	980	807
Sparande kr/kvm*	189	298	290	299	363
Ränta kr/kvm	141	56	42	42	46
Skuldsättning kr/kvm*	4 537	4 670	2 487	2 602	2 718
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 537	4 670	2 487	2 602	2 718
Räntekänslighet %*	5,3	5,6	3,1	3,3	3,5

* 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	1 794 000	6 019 337	-23 993	942 969
Disposition enl. årsstämmobeslut			942 969	-942 969
Reservering underhållsfond		350 000	-350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-594 166	594 166	
Årets resultat				-457 374
Vid årets slut	1 794 000	5 775 171	1 163 142	-457 374

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	932 164
Årets resultat	-457 374
Årets fondreservering enligt stadgarna	-350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	594 166
Summa	718 956

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

718 956

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

Årets förlust

Årets resultat uppgår till -457 374 kr. Under verksamhetsåret 2023/2024 hade föreningen stora underhåll. För verksamhetsåret 2024/2025 underhåll minskar och därmed kommer ett positivt kassaflöde.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 114 279	3 957 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 303	18 421
Summa rörelseintäkter		4 135 582	3 975 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 804 488	-1 965 271
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 856	-238 718
Personalkostnader	Not 6	-222 581	-151 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-672 869	-485 335
Summa rörelsekostnader		-3 924 794	-2 841 271
Rörelseresultat		210 789	1 134 598
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	120 749	74 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-788 912	-267 666
Summa finansiella poster		-668 163	-191 629
Resultat efter finansiella poster		-457 374	942 969
Årets resultat		-457 374	942 969

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 121 461	14 424 330
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	5 030 000
Summa materiella anläggningstillgångar		28 121 461	19 454 330
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	96 000	96 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		96 000	96 000
Summa anläggningstillgångar		28 217 461	19 550 330
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	25 301	4 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	142 861	97 209
Summa kortfristiga fordringar		168 162	102 120
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 324 088	14 237 346
Summa kassa och bank		3 324 088	14 237 346
Summa omsättningstillgångar		3 492 250	14 339 466
Summa tillgångar		31 709 711	33 889 796

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 794 000	1 794 000	
Fond för yttre underhåll	5 775 171	6 019 337	
Summa bundet eget kapital	7 569 171	7 813 337	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 163 142	-23 993	
Årets resultat	-457 374	942 969	
Summa fritt eget kapital	705 768	918 976	
Summa eget kapital	8 274 939	8 732 313	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 661 750	21 722 750
Summa långfristiga skulder		18 661 750	21 722 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 061 000	636 000
Leverantörsskulder	Not 18	162 348	2 202 653
Skatteskulder	Not 19	0	71 425
Övriga skulder	Not 20	358 423	68 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 191 448	455 955
Summa kortfristiga skulder		4 773 219	3 434 733
Summa eget kapital och skulder		31 709 711	33 889 796

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	210 789	1 134 598
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	672 869	485 335
	883 657	1 619 933
Erhållen ränta	113 333	39 152
Erlagd ränta	-802 525	-256 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	194 465	1 402 616
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-59 249	71 837
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 072 474	2 181 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-937 258	3 655 453
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-9 340 000	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-5 030 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 340 000	-5 030 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-636 000	-551 000
Upptagna lån		11 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-636 000	10 449 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-10 913 258	9 074 453
Likvida medel vid årets början	14 237 346	5 162 894
Likvida medel vid årets slut	3 324 088	14 237 346
Kassa och Bank BR	3 324 088	14 237 346

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 aviserar 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	Slut år
Byggnader	Linjär komponent	37-95	2112
Fönster	Linjär	34	2048
Tak	Linjär	50	2068
San Sac underjordsbehållare	Linjär	30	2048
Värmekulvert	Linjär	40	2063

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 120 848	3 957 448
Vattenavgifter	-6 569	0
Summa nettoomsättning	4 114 279	3 957 448

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Övriga lokalintäkter	1 850	1 800
Övriga ersättningar	5 037	10 765
Erhållna statliga bidrag	9 055	0
Övriga rörelseintäkter	5 361	5 856
Summa övriga rörelseintäkter	21 303	18 421

Not 4 Driftskostnader	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Underhåll	-691 717	0
Reparationer	-182 080	-85 467
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-240 008	-249 173
Tomträttsavgäld	-124 416	-124 416
Försäkringspremier	-92 549	-79 896
Kabel- och digital-TV	-36 156	-33 577
Återbäring från Riksbyggen	200	1 500
Bevakningskostnader	-24 917	-21 620
Snö- och halkbekämpning	-57 854	-51 958
Förbrukningsinventarier	-46 356	-31 766
Fordons- och maskinkostnader	-529	0
Vatten	-327 802	-319 350
Fastighetsel	-56 030	-68 031
Uppvärmning	-813 118	-796 578
Sophantering och återvinning	-108 408	-104 937
Förvaltningsarvode drift	-2 749	0
Summa driftskostnader	-2 804 488	-1 965 271

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-150 285	-144 873
Arvode, yrkesrevisorer	-23 163	-18 244
Övriga förvaltningskostnader	-19 930	-11 770
Kreditupplysningar	-3 210	-517
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 609	-10 763
Kontorsmateriel	-4 114	-2 917
Telefon och porto	-4 312	-10 455
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 306
Medlems- och föreningsavgifter	-9 056	0
Bankkostnader	-5 178	-37 874
Summa övriga externa kostnader	-224 856	-238 718

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-25 536	-7 728
Styrelsearvoden	-60 000	-45 000
Sammanträdesarvoden	-41 800	-52 200
Övriga ersättningar	-35 687	-2 892
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 500	-9 000
Övriga kostnadsersättningar	-925	-2 600
Pensionskostnader	-1 090	-330
Sociala kostnader	-48 043	-32 197
Summa personalkostnader	-222 581	-151 947

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-411 554	-479 987
Avskrivning Värmekulvert	-255 966	
Avskrivning Markinventarier	-5 348	-5 348
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-672 869	-485 335

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 920
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 920

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	120 749	74 117
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	120 749	74 117

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-788 912	-267 666
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-788 912	-267 666

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 330 178	13 330 178
Standardförbättringar	10 843 750	10 843 750
Markinventarier	160 443	160 446
	24 334 371	24 334 371
Årets anskaffning		
Värmekulvert	14 370 000	0
	38 704 371	24 334 371
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 007 398	-7 774 286
Standardförbättringar	-1 881 250	-1 634 375
Inventarier	-21 390	-16 044
	-9 910 038	-9 424 704
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-223 367	-233 112
Årets avskrivning standardförbättringar	-188 188	-246 875
Årets avskrivning markinventarier	-5 348	-5 348
Värmekulvert	-255 966	0
	-672 869	-485 335
	-10 582 907	-9 910 038
	28 121 461	14 424 329
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	5 099 409	5 322 776
Standardförbättringar/fönsterbyte	2 311 812	2 500 000
Tak	6 462 500	6 462 500
San Sac underjords behållare	133 706	139 054
Värmekulvert	14 114 034	0
Taxeringsvärden		
Småhus	32 001 000	33 223 000
	32 001 000	33 223 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 201 000</i>	<i>22 423 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 800 000</i>	<i>10 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	79 431	79 431
	79 431	79 431
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 431	79 431
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-79 431	-79 431
	-79 431	-79 431
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i intresseföreningen	96 000	96 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	96 000	96 000

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	11 233	0
Skattekonto	13 715	1 612
Momsfordringar	353	2 676
Summa övriga fordringar	25 301	4 288

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	51 392	43 976
Förutbetalda försäkringspremier	50 317	42 231
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	8 226
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 745	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 303	2 776
Förutbetald tomträttsavgäld	31 104	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 861	97 209

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	0	3 821
Bankmedel	2 847 420	4 335 264
Transaktionskonto	476 669	9 898 262
Summa kassa och bank	3 324 088	14 237 346

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	21 722 750	22 358 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-636 000	-636 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 425 000	-
Långfristig skuld vid årets slut	18 661 750	21 722 750

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,19%	2025-02-14	2 525 000,00	0,00	100 000,00	2 425 000,00
SBAB	1,13%	2025-08-15	1 296 250,00	0,00	75 000,00	1 221 250,00
SBAB	1,38%	2026-03-13	825 000,00	0,00	200 000,00	625 000,00
SBAB	4,24%	2026-05-19	6 700 000,00	0,00	135 000,00	6 565 000,00
SBAB	2,31%	2027-02-12	5 512 500,00	0,00	126 000,00	5 386 500,00
SBAB	3,86%	2028-05-19	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
Summa			22 358 750,00	0,00	636 000,00	21 722 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 636 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 544 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 543 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	159 938	2 202 653
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 410	0
Summa leverantörsskulder	162 348	2 202 653

Not 19 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	0	71 425
Summa skatteskulder	0	71 425

Not 20 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Lån under betalning	294 168	0
Skuld sociala avgifter och skatter	57 602	62 047
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 653	6 653
Summa övriga skulder	358 423	68 700

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

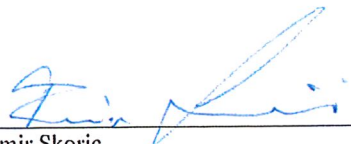
	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	4 810	18 423
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	68 287
Upplupna elkostnader	4 141	3 230
Upplupna vattenavgifter	28 845	22 248
Upplupna värmekostnader	30 416	22 272
Upplupna kostnader för renhållning	8 978	8 795
Upplupna revisionsarvoden	5 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	810 595	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	298 664	312 700
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 191 448	455 955


Not Ställda säkerheter

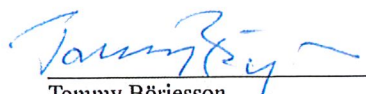
	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	22 459 000	22 459 000

Styrelsens underskrifter

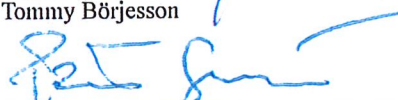
Trollhättan 2024-11-17
Ort och datum


Emir Skoric

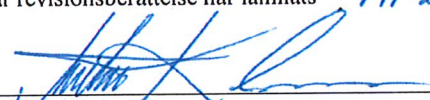

Anneli Sernstål

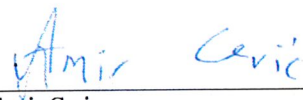

Tommy Börjesson


Eva Olsson


Pär Sundén

Vår revisionsberättelse har lämnats ^{21/11 2024}


Anders Karlsson
RevisorsCentrum i Skövde AB
Auktoriserad revisor


Amir Cerić
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 14

Org.nr 716409-7276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 14 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 14 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 revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 underskrift

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Amir Cerić
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

2024-11-21 15:23:15 UTC



AMIR CERIC

Förtroendevald revisor

Serienummer: 72cb589282f602[...]f48117a78618b

IP: 83.255.xxx.xxx

2024-11-21 18:10:20 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 innehas 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, fastighetservice 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 14

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 14 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

