

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Trollhättehus 11
Org nr: 763000-2116





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 11 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 har sitt säte i Trollhättans Stad.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-08-10. Nuvarande stadgar registrerades 2018-04-19.

Årets resultat visar ett underskott på 614 tkr (fg år överskott 51 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhållskostnader, vatten, samt sophanteringskostnader. Bevakningskostnader har ökat också samt snö- och halkbekämpning kostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 41% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 63% till 74%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 098 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 484 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lien 2, Slagan 1 och Krubban 1 i Trollhättans Stad. På fastigheterna finns 7 byggnader med 250 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adress är Slättervägen 109-147 samt Lantmannavägen 52-84.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Trollhättans Stad.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
40	72	117	15	6	250



Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
13	176	128
Total tomtarea		53 875 m ²
Total bostadsarea		17 386 m ²
Total lokalarea		188 m ²
Årets taxeringsvärde		123 517 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		123 517 000 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
Q security AB	Jour/bevakning
Spikbussen	Fastighetsjour
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkring
Tele2	Kabel-TV
Bixia	Elavtal
Wasa Kredit AB	Övervakningssystem

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 342 tkr och planerat underhåll för 1 581 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 2024, visar på ett underhållsbehov på 21 695 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 723 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 439 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Stambyte	2001-2002
Nya garage	2006-2007
Murar och rabatter	2012-2013
Ombyggnad garagetak	2013-2014
Tak	2015-2016
Port/passage	2016-2017
Asbestsanering	2016-2017
Byte torktummlare	2017-2018
Högtryckspolning VA/sanitet	2017-2018
Reparation fog	2018-2019
Huskropp utvändigt fasader	2019-2020
Rensning ventilationskanaler OVK	2019-2020
Gemensamma utrymmen	2020-2021
Installationer belysning	2020-2021
Gemensamma utrymmen	2021-2023
Installationer	2023-2024

Årets utförda underhåll (i kr)
Beskrivning

Belopp

Gemensamma utrymmen	72 100
Installationer	1 440 224
Huskropp utvändigt	68 501

Planerat underhåll

År

Trapphus, målning	2024-2026
Säkerhetsdörr, byte	2024-2026
Asfaltyta, omläggning	2024-2026
Belysningsarmaturer trapphus, byte	2024-2026



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Admira Jakupovic	Ordförande	2024
Barbro Karlsson	Vice ordförande	2025
Sebastian Duda	Sekreterare	2025
Lennart Johansson	Ledamot	2024
Virwe Telder	Ledamot	2024
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Antonio Sano	Suppleant	2024
Britta Kiel	Suppleant	2024
Charl Romi	Suppleant	2025
David Johansson	Suppleant	2025
Maida Idrizovic	Suppleant	2025
Pär Sundén	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Persson	2024
Tommy Pehrsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret gjordes investering i laddstolpar. Sammanlagt finns det nu 12st laddboxar. Styrelsen kommer att ansöka bidrag från Naturvårdsveket för laddboxarna.
Om Naturvårdsverket godkänner ansökan kommer föreningen att få halva investeringsbeloppet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 302 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 300 personer.

Föreningen ändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

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

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 849 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 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)



Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade förutom en lägenhet som används som expedition och styrelserum inom föreningen.

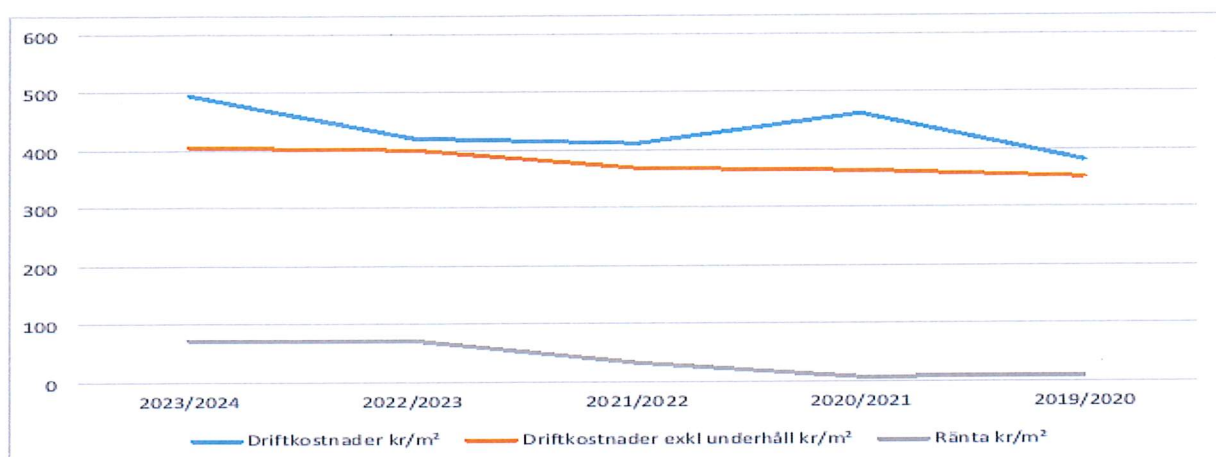
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	15 273	14 385	13 843	13 465	13 462
Resultat efter finansiella poster*	-614	51	33	227	1 611
Resultat exkl avskrivningar	2 484	3 077	2 153	2 209	3 457
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 045	2 543	1 619	709	1 957
Balansomslutning	96 465	98 869	108 733	22 455	23 195
Soliditet %*	11	11	10	50	48
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	13	41	82	183	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	74	63	82	333	296
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	89	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	920	870	766	744	744
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	849	799	766	744	743
Driftkostnader kr/kvm	493	423	413	464	384
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	403	402	369	363	354
Energikostnad kr/kvm*	245	243	231	218	203
Underhållsfond kr/kvm	419	484	475	488	502
Sparande kr/kvm*	219	196	166	225	226
Ränta kr/kvm	72	72	34	8	9
Skuldsättning kr/kvm*	4 706	4 781	4 871	514	557
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 759	4 835	4 926	520	563
Räntekänslighet %*	5,2	5,6	6,4	0,7	0,8

* 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	1 709 889	8 515 312	1 073 523	51 462
Disposition enl. årsstämmobeslut			51 462	-51 462
Reservering underhållsfond		439 000	-439 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 580 825	1 580 825	
Årets resultat				-613 986
Vid årets slut	1 709 889	7 373 487	2 266 810	-613 986

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 124 985
Årets resultat	-613 986
Årets fondreservering enligt stadgarna	-439 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 580 825
Summa	1 652 823

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 652 823

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 273 461	14 385 338
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 527 275	1 325 341
Summa rörelseintäkter		16 800 736	15 710 679
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 619 746	-7 362 709
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 450 371	-1 223 113
Personalkostnader	Not 6	-3 025 893	-2 860 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 097 889	-3 025 270
Summa rörelsekostnader		-16 193 900	-14 471 873
Rörelseresultat		606 836	1 238 807
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	39 668	49 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 260 491	-1 244 651
Summa finansiella poster		-1 220 823	-1 187 345
Resultat efter finansiella poster		-613 987	51 462
Årets resultat		-613 987	51 462
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till underhållsfonden		-439 000	-534 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 580 825	367 404
Resultat efter fondförändring		527 838	-115 134



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	91 983 507	94 903 369
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	710 053	442 122
Summa materiella anläggningstillgångar		92 693 560	95 345 492
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	375 000	375 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		375 000	375 000
Summa anläggningstillgångar		93 068 560	95 720 492
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	12 894	13 146
Övriga fordringar	Not 15	193 456	36 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	551 646	456 594
Summa kortfristiga fordringar		757 996	506 673
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 638 822	2 641 849
Summa kassa och bank		2 638 822	2 641 849
Summa omsättningstillgångar		3 396 818	3 148 522
Summa tillgångar		96 465 378	98 869 014



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 709 889	1 709 889
Fond för yttre underhåll		7 373 487	8 515 312
Summa bundet eget kapital		9 083 376	10 225 201
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 266 810	1 073 523
Årets resultat		-613 986	51 462
Summa fritt eget kapital		1 652 823	1 124 985
Summa eget kapital		10 736 199	11 350 186
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	59 825 213	79 931 058
Summa långfristiga skulder		59 825 213	79 931 058
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 920 211	4 134 696
Leverantörsskulder	Not 19	463 176	630 637
Skatteskulder	Not 20	15 743	52 708
Övriga skulder	Not 21	238 677	836 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 266 158	1 933 043
Summa kortfristiga skulder		25 903 965	7 587 770
Summa eget kapital och skulder		96 465 378	98 869 014



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	606 836	1 238 807
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 097 889	3 025 270
	3 704 725	4 264 077
Erhållen ränta	31 027	50 713
Erlagd ränta	-976 808	-1 245 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 758 944	3 069 464
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-168 974	7 310
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-826 711	-8 335 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 763 259	-5 259 006
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-822 053
Investeringar i inventarier	-445 957	-116 404
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-445 957	-938 458
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 320 330	-1 578 771
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 320 330	-1 578 771
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 027	-7 776 235
Likvida medel vid årets början	2 641 849	10 418 084
Likvida medel vid årets slut	2 638 822	2 641 849
Kassa och Bank BR	2 638 822	2 641 849



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slut år
Byggnader	Linjär	55	2023
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	33	2032
Nya garage	Linjär	22	2028
Isolering vindar	Linjär	20	2035
Port och passersystem	Linjär	20	2035
Inventarier	Linjär	5	2026
Laddstolpar/boxar	Linjär	10-15	2031-2039
Fönster	Linjär	50	2072
Inglasade balkonger	Linjär	50	2072

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	14 767 327	13 887 114
Hyror, bostäder	2 000	3 600
Hyror, lokaler	16 250	16 200
Hyror, garage	525 050	525 292
Hyror, p-platser	0	500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-950	-450
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-42 000	-49 750
Elavgifter	5 784	2 832
Summa nettoomsättning	15 273 461	14 385 338

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Balkonginglasning	1 234 860	1 234 860
Övriga ersättningar	52 536	29 682
Erhållna statliga bidrag	213 375	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	6 154	38 240
Övriga rörelseintäkter	6 850	22 559
Försäkringsersättningar	13 500	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 527 275	1 325 341

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-1 580 825	-367 404
Reparationer	-342 185	-409 469
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-393 770	-393 770
Tomträttsavgäld	-356 140	-356 240
Försäkringspremier	-262 132	-239 516
Kabel- och digital-TV	-180 978	-167 804
Återbäring från Riksbyggen	1 100	8 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 437	-3 541
Serviceavtal	-43 730	-52 533
Obligatoriska besiktningar	-6 038	-191 875
Bevakningskostnader	-354 460	-309 996
Snö- och halkbekämpning	-161 313	-13 275
Förbrukningsinventarier	-106 475	-154 021
Fordons- och maskinkostnader	-62 269	-52 065
Vatten	-1 380 156	-1 105 756
Fastighetsel	-665 922	-861 397
Uppvärmning	-2 254 051	-2 306 961
Sophantering och återvinning	-442 801	-379 063
Förvaltningsarvode drift	-9 166	-6 423
Summa driftskostnader	-8 619 746	-7 362 709



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-955 267	-927 695
Lokalkostnader	-43 620	-31 077
Hyra inventarier & verktyg	-12 588	0
Arvode, yrkesrevisorer	-37 734	-32 291
Övriga försäljningskostnader	0	-869
Övriga förvaltningskostnader	-271 351	-111 593
Kreditupplysningar	-11 827	-3 003
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 469	-28 676
Kontorsmateriel	-18 790	-14 795
Telefon och porto	-45 152	-57 278
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-50
Medlems- och föreningsavgifter	-11 750	-7 563
Bankkostnader	-6 824	-8 224
Summa övriga externa kostnader	-1 450 371	-1 223 113

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 276 813	-1 247 265
Lön till övrig personal	-401 700	-386 912
Uttagsskatt	-443 150	-417 885
Styrelsearvoden	-50 900	-50 900
Sammanträdesarvoden	-36 500	-29 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 200	-17 200
Övriga kostnadsersättningar	-5 603	-3 122
Pensionskostnader	-78 115	-74 781
Övriga personalkostnader	-144 629	-86 250
Sociala kostnader	-571 285	-547 465
Summa personalkostnader	-3 025 893	-2 860 780

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 761 254	-1 726 125
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 158 609	-1 158 609
Avskrivning Maskiner och inventarier	-140 536	-140 536
Avskrivning Installationer	-37 491	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 097 889	-3 025 270



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	7 500
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	7 500

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	39 668	49 806
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 668	49 806

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 260 491	-1 244 651
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 260 491	-1 244 651



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	19 055 307	19 055 307
Standardförbättringar	7 479 254	7 479 254
Stam- och badrumsrenovering	19 000 000	19 000 000
Nya garage	8 697 880	8 697 880
Ny Isolering vindar	1 165 000	1 165 000
Nytt kort och passersystem	1 225 000	1 225 000
Inglasade balkonger	43 322 053	42 500 000
Fönster	44 700 000	44 700 000
	144 644 494	143 822 441
Årets anskaffning		
Inglasade balkonger	0	822 053
Fönster	0	0
	0	822 053
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	144 644 494	144 644 494
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 055 307	-19 002 443
Standardförbättringar	-7 479 254	-7 479 254
Stam- och badrumsrenovering	-13 926 999	-13 293 666
Nya garage	-6 599 709	-6 199 806
Isolering vindar	-465 750	-407 500
Nytt kort och passersystem	-402 778	-335 655
Inglasade balkonger	-937 294	-70 833
Fönster	-874 033	-67 233
	-49 741 124	-46 856 390
Årets avskrivningar		
Byggnader	0	-52 864
Stam- och badrumsrenovering	-633 333	-633 333
Nya garage	-399 903	-399 903
Isolering vindar	-58 250	-58 250
Nytt kort och passersystem	-67 123	-67 123
Inglasade balkonger	-953 641	-866 461
Fönster	-806 800	-806 800
Summa årets avskrivningar	-2 919 050	-2 884 734
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-52 660 174	-49 741 124
Restvärde enligt plan vid årets slut	91 983 507	94 903 370



Varav

Byggnader	0	0
Stam- och badrumsrenovering	4 440 001	5 073 334
Nya garage	1 698 091	2 097 994
Ny isolering vindar	641 050	699 300
Nytt kort och passersystem	755 222	822 345
Inglasade balkonger	41 430 306	41 562 706
Fönster	43 018 837	43 825 637

Taxeringsvärden

Bostäder	120 200 000	120 200 000
Lokaler	3 317 000	3 317 000

Totalt taxeringsvärde

	123 517 000	123 517 000
<i>varav byggnader</i>	<i>91 559 000</i>	<i>91 559 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 958 000</i>	<i>31 958 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Vid årets början	1 803 205	1 686 801
	1 803 205	1 686 801
Årets anskaffning		
Bevakningskameror parkering	0	116 404
Laddstolpar/boxar	445 957	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 249 162	1 803 205
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 359 297	-1 220 547
Laddstolpar	-1 786	0
	-1 361 083	-1 220 547
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-138 750	-140 536
Laddstolpar/boxar	-39 277	0
	-178 027	-140 536
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 539 110	-1 361 083
Restvärde enligt plan vid årets slut	710 052	442 122

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	375 000	375 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	375 000	375 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	12 894	11 081
Kundfordringar	0	2 065
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 894	13 146



Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	119 748	36 933
Avräkning lön	73 708	0
Summa övriga fordringar	193 456	36 933

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	15 234	6 593
Förutbetalda försäkringspremier	132 586	125 685
Förutbetalda driftkostnader	1	39 931
Förutbetalt förvaltningsarvode	250 954	236 743
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 534	2 391
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 452	41 696
Förutbetald tomträtsavgäld	89 035	0
Förutbetalda hyreskostnader	3 849	3 555
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	551 646	456 594

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	10 000	10 000
Bankmedel	1 479 741	1 351 387
Transaktionskonto	1 149 081	1 280 462
Summa kassa och bank	2 638 822	2 641 849

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	82 745 424	84 065 754
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 612 628	-1 599 048
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 307 583	-2 535 648
Långfristig skuld vid årets slut	59 825 213	79 931 058

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,28%	2024-12-06	3 237 583,00	0,00	175 468,00	3 062 115,00
DANSKE BANK	0,94%	2024-12-30	18 914 900,00	0,00	207 900,00	18 707 000,00
SBAB	1,39%	2025-12-11	1 947 200,00	0,00	216 800,00	1 730 400,00
DANSKE BANK	0,94%	2025-12-30	19 547 750,00	0,00	215 250,00	19 332 500,00
DANSKE BANK	1,29%	2026-03-02	17 320 500,00	0,00	189 750,00	17 130 750,00
SBAB	3,90%	2026-11-17	2 620 321,00	0,00	91 662,00	2 528 659,00
DANSKE BANK	2,66%	2027-04-30	20 477 500,00	0,00	223 500,00	20 254 000,00
Summa			84 065 754,00	0,00	1 320 330,00	82 745 424,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 612 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 450 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



Resterande skuld 74 682 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	445 172	628 012
Ej reskontraförda leverantörsskulder	18 003	2 625
Summa leverantörsskulder	463 176	630 637

Not 20 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	15 743	52 708
Summa skatteskulder	15 743	52 708

Not 21 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Lån under betalning	0	611 853
Medlemmarnas reparationsfonder	12 501	12 501
Skuld för moms	117 121	111 996
Skuld sociala avgifter och skatter	109 055	92 653
Clearing	0	7 683
Summa övriga skulder	238 677	836 686

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna löner	239 318	238 310
Upplupna sociala avgifter	111 280	101 143
Upplupna räntekostnader	293 566	9 883
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 652	13 696
Upplupna elkostnader	33 861	51 161
Upplupna vattenavgifter	121 753	77 255
Upplupna värmekostnader	69 274	67 881
Upplupna kostnader för renhållning	26 001	49 300
Upplupna revisionsarvoden	5 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 277	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	19 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 352 176	1 304 664
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 266 158	1 933 043

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	88 661 000	88 661 000
Summa	88 661 000	88 661 000
Eventuella förpliktelser		
Fastigo	28 316	28 316



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Admira Jakupovic

Sebastian Duda

Barbro Karlsson

Virwe Telder

Lennart Johansson

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Josip Budulica
Föreningsvald revisor



Verification

Transaction 09222115557530904920

Document

Årsredovisning

Main document

30 pages

Initiated on 2024-11-04 09:50:57 CET (+0100) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2024-11-05 11:55:37 CET (+0100)

Initiator

Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

Signatories

Admira Jakupovic (AJ) admira.jakupovic80@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "ADMIRA JAKUPOVIC" Signed 2024-11-04 11:42:48 CET (+0100)	Barbro Karlsson (BK) barbro.karlsson762@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "BARBRO KARLSSON" Signed 2024-11-05 09:41:45 CET (+0100)
Lennart Johansson (LJ) lennartj4202@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "Karl Lennart Johansson" Signed 2024-11-04 14:28:57 CET (+0100)	Sebastian Duda (SD) sebastianstefanduda@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "Sebastian Stefan Adam Duda" Signed 2024-11-04 15:21:30 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557530904920

Virwe Telder (VT)
vtelder@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Virwe-Maria Telder"
Signed 2024-11-04 11:46:34 CET (+0100)

Anders Lindqvist (AL)
anders.lindqvist@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "CLAS ANDERS JOHAN LINDQVIST"
Signed 2024-11-04 13:22:42 CET (+0100)

Josip Budulica (JB)
josip.budulica@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOSIP BUDULICA"
Signed 2024-11-05 10:15:56 CET (+0100)

Martin Holmqvist (MH)
Martin@revisorscentrum.se



The name returned by Swedish BankID was "Martin Nils Rune Holmqvist"
Signed 2024-11-05 11:55:37 CET (+0100)

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





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 11
Org.nr 763000-2116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 11 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättens nr 11 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på 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 våra elektroniska signaturer

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Josip Budulica
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

Martin Nils Rune Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-11-05 10:55:14 UTC



JOSIP BUDULICA

Undertecknare

Serienummer: 82861153d22d51[...]6792bcb20f6de

IP: 2.248.xxx.xxx

2024-11-05 12:46:53 UTC



Penneo dokumentnyckel: L10HB-N0BC5-O3SWL-OFE6T-D6GUF-MCOQJ

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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Trollhättehus 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 11 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

