

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Trollhättehus 15
Org nr: 716409-7284





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 15 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 Kommun.

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

Årets resultat visar innan fondförändring ett underskott på -480 309 kr (fg år överskott 416 765 kr).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört mot föregående år främst beroende på högre reparationskostnader, uppvärmningskostnader. Även snö- och halkbekämpnings kostnader har ökat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 65% till 31%.

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 177% till 145%.

I resultatet ingår avskrivningar med 735 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 254 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Citronfjärilen 4 i Trollhättans Stad. På fastigheterna finns byggnader med 45 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastigheternas adress är Fjärilsvägen 11-101 i Trollhättan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Trollhättans Stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2030-12-31 med en årlig avgäld på 116 640 kr.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	Summa
2	10	19	14	45

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	Soprum
1	45	1



Total bostadsarea	4 490 m ²
Årets taxeringsvärde	30 003 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 149 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning samt driftsövervakning
Riksbyggen	Yttre skötsel
Trollhättans Stad	Tomträttsavgäld
Bixia	Elleverans
Trollhättan Energi	Fjärrvärme, vatten & avlopp, elnät, fiber, renhållning
Com Hem	Kabel- TV
Spikbussen	Störningsjour
Avarn	Bevakning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 636 tkr och planerat underhåll för 59 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 463 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 400 tkr. Budgeterad avsättning för 2024/2025 uppgår till 403 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	2007/2008
Garageportar	2008/2009
Kulvert	2013/2014
Uppbyggnad garage	2014/2015
Tak och fasad	2015/2016/2017
Markytor, lekplats	2019/2020
Installationer, takfläkt	2020/2021
Markytor	2020/2021
Gemensamma utrymmen	2021/2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen asfalt	58 994

Planerat underhåll

	År
Takfläkt	2020/2024
Entréer	2027-2029
Luftbehandlingssystem	2027-2029
Asfalt, sten, betongplattor	2027-2029



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Raino Martikainen	Ordförande	2025
Doris Oswaldsson	Sekreterare	2025
Olle Blom	Vice ordförande	2025
Therese Josefsson	Ledamot	2025
Annica Ullfeldt	Ledamot	2024
Linda Ainers	Ledamot	2024
Andreas Hermansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Eckerbom	Suppleant	2025
Jenny Erlandsson	Suppleant	2024
Dragan Jukic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Andersson	Förtroendevald revisor	2024
RevisorsCentrum i Skövde AB, Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gun-Britt Dahlgren	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suzanne Bornecrantz-Blom	2024
Susanne Martikainen	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2023 då avgifterna höjdes med 5%. Avdrag på månadsavgifter gjordes med 7% fr o m 2023-11-01 som motsvarar vattenkostnad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter med 8% fr o m 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 796 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 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

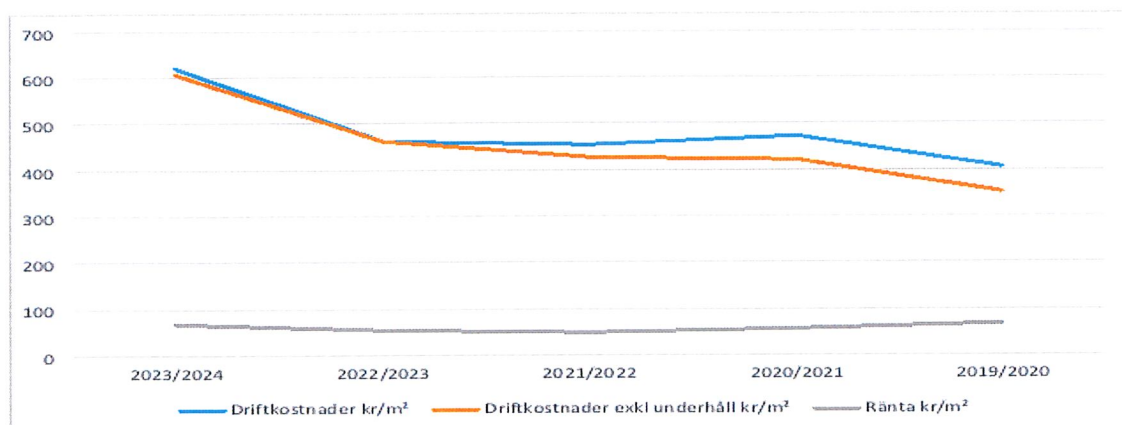
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 815	3 776	3 778	3 622	3 725
Resultat efter finansiella poster*	-480	417	361	170	490
Resultat exkl avskrivningar	254	1 098	1 032	831	1 146
Balansomslutning	17 231	18 626	18 576	18 551	18 666
Soliditet %*	22	23	20	18	17
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	31	65	79	83	-
Likviditet% exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	145	177	219	240	238
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	97	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	850	841	841	807	831
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	796	797	797	797	798
Driftkostnader kr/kvm	618	460	453	470	404
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	605	460	425	421	352
Energikostnad kr/kvm*	286	262	245	235	222
Underhållsfond kr/kvm	481	405	316	255	216
Sparande kr/kvm*	70	245	258	235	307
Ränta kr/kvm	67	54	47	55	67
Skuldsättning kr/kvm*	2 823	2 948	3 072	3 180	3 288
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 823	2 948	3 072	3 180	3 288
Räntekänslighet %*	3,3	3,5	3,7	3,9	4,0

* 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	1 779 350	1 820 483	185 795	416 765
Disposition enl. årsstämmobeslut			416 765	-416 765
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-58 994	58 994	
Årets resultat				-480 309
Vid årets slut	1 779 350	2 161 489	261 554	-480 309

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	602 560
Årets resultat	-480 309
Årets fondreservering enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 994
Summa	-218 755

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **-218 755**

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	3 815 153	3 775 652
Övriga rörelseintäkter	Not 3	194 656	108 236
Summa rörelseintäkter		4 009 809	3 883 888
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 776 539	-2 067 241
Övriga externa kostnader	Not 5	-480 441	-392 267
Personalkostnader	Not 6	-247 745	-128 622
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-734 508	-681 087
Summa rörelsekostnader		-4 239 232	-3 269 218
Rörelseresultat		-229 423	614 671
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 250
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	54 480	43 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-305 366	-243 357
Summa finansiella poster		-250 886	-197 906
Resultat efter finansiella poster		-480 309	416 765
Årets resultat		-480 309	416 765
Avsättning till underhållsfonden		-400 000	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond		58 994	0
Resultat efter fondförändring		-821 315	16 765



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 301 650	14 345 160
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	795 031	32 054
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	1 046 870
Summa materiella anläggningstillgångar		15 096 681	15 424 084
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	112 500	112 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		112 500	112 500
Summa anläggningstillgångar		15 209 181	15 536 584
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	11 995	265 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	203 049	235 121
Summa kortfristiga fordringar		215 044	500 390
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 807 033	2 589 471
Summa kassa och bank		1 807 033	2 589 471
Summa omsättningstillgångar		2 022 077	3 089 861
Summa tillgångar		17 231 258	18 626 445



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 779 350	1 779 350
Fond för yttre underhåll	2 161 489	1 820 483
Summa bundet eget kapital	3 940 839	3 599 833
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	261 554	185 795
Årets resultat	-480 309	416 765
Summa fritt eget kapital	-218 755	602 560
Summa eget kapital	3 722 084	4 202 393
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 152 500
Summa långfristiga skulder	7 152 500	9 637 175
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 522 800
Leverantörsskulder	Not 19	128 819
Skatteskulder	Not 20	0
Övriga skulder	Not 21	315 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	389 440
Summa kortfristiga skulder	6 356 674	4 786 877
Summa eget kapital och skulder	17 231 258	18 626 445



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-229 423	614 671
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	734 508	681 087
	505 085	1 295 757
Erhållen ränta	58 218	23 868
Erlagd ränta	-305 565	-236 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	257 738	1 083 588
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	281 608	-542
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-355 679	-69 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183 667	1 013 808
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-288 981	0
Investeringar i inventarier	-118 124	0
Investeringar i pågående byggnation		-1 046 870
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-407 105	-1 046 870
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-559 000	-559 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-559 000	-559 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-782 438	-592 061
Likvida medel vid årets början	2 589 471	3 181 532
Likvida medel vid årets slut	1 807 033	2 589 471
Kassa och Bank BR	1 807 033	2 589 471



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

Avskrivningsprincip	Avskrivningsplan	Antal år	Slut år
Stomme och grund	Linjär	100	2078
Stomme komplettering och innervägg	Linjär	50	2028
Värme	Linjär	50	2028
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15	2023
Fasad	Linjär	50	2028
Köksinredning	Linjär	30	2038
Ventilation	Linjär	25	2028
Styr och övervakning	Linjär	15	2023
Restpost	Linjär	50	2028
Standardförbättringar			
Fönster	Linjär	30	2037
Kulvert	Linjär	40	2053
Garage	Linjär	30	2044
Tak	Linjär	40	2056
Utbyte delar av fasad	Linjär	40	2056
Postboxar	Linjär	10	2031
Fiber	Linjär	25	2047
IMD	Linjär	15	2038
Installationer			
Laddboxar	Linjär	15	2038



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	3 575 166	3 580 032
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-44 377	-44 377
Vattenavgifter	115 063	0
Elavgifter	169 301	239 997
Summa nettoomsättning	3 815 153	3 775 652

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	12 576	7 979
Erhållna statliga bidrag	0	91 594
Övriga rörelseintäkter	5 117	8 663
Försäkringsersättningar	176 963	0
Summa övriga rörelseintäkter	194 656	108 236

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-58 994	0
Reparationer	-635 502	-96 673
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-225 023	-233 618
Tomträttsavgäld	-116 640	-116 640
Försäkringspremier	-80 146	-69 207
Kabel- och digital-TV	-41 738	-38 686
Återbäring från Riksbyggen	600	3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 744	0
Obligatoriska besiktningar	0	-45 450
Bevakningskostnader	-47 989	-46 664
Snö- och halkbekämpning	-90 613	-65 849
Förbrukningsinventarier	-29 511	-33 385
Vatten	-285 034	-267 225
Fastighetsel	-336 633	-335 376
Uppvärmning	-663 388	-572 199
Sophantering och återvinning	-112 724	-115 444
Förvaltningsarvode drift	-34 461	-34 626
Summa driftskostnader	-2 776 539	-2 067 241



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-364 150	-348 049
Arvode, yrkesrevisorer	-24 886	-18 731
Övriga förvaltningskostnader	-75 501	-12 989
Kreditupplysningar	-2 604	-197
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 613	-7 539
Kontorsmateriel	-267	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 115	0
Bankkostnader	-3 305	-4 763
Summa övriga externa kostnader	-480 441	-392 267

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-41 800	-20 900
Sammanträdesarvoden	-126 000	-65 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-40 000	-21 000
Sociala kostnader	-39 945	-20 922
Summa personalkostnader	-247 745	-128 622

*utbetalning avser verksamhetsår 2022-2023 och 2023-2024

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-246 422	-289 932
Avskrivningar tillkommande utgifter	-428 691	-386 584
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 570	-4 570
Avskrivning Installationer	-54 825	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-734 508	-681 087

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på andelar i RB Ek.förening	0	2 250
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 250



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	54 480	43 201
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	54 480	43 201

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-305 366	-243 357
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-305 366	-243 357



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	12 682 103	12 682 103
Fönster	2 600 000	2 600 000
Kulvert	3 000 000	3 000 000
Garage	439 802	439 802
Tak	6 651 194	6 651 194
Fasad	960 646	960 646
Installation fiber	493 000	493 000
	26 826 745	26 826 745
Årets anskaffningar	288 981	0
IMD omklassificering från pågående ny- och ombyggnation	342 622	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 458 348	26 826 745
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 846 359	-8 556 427
Fönster	-1 391 632	-1 304 724
Kulvert	-750 000	-675 000
Garage	-131 940	-117 280
Tak	-1 163 960	-997 680
Fasad	-168 113	-144 096
Fiber	-29 580	-9 860
	-12 481 583	-11 805 067
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-246 422	-289 932
Årets avskrivning standardförbättringar	-386 584	-386 584
Årets avskrivning IMD	-42 107	0
	-675 113	-676 516
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 156 698	-12 481 583
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 301 650	14 345 160
Taxeringsvärden		
Småhus	30 003 000	31 149 000
	30 003 000	31 149 000
Totalt taxeringsvärde	30 003 000	31 149 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 878 000</i>	<i>21 024 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 125 000</i>	<i>10 125 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Vid årets början	44 939	44 939
	44 939	44 939
Årets anskaffningar	118 124	0
Laddboxar omklassificering från pågående ny- och ombyggnation	704 248	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	867 311	44 939
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Vid årets början	-12 885	-8 315
	-12 885	-8 315
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-4 570	-4 570
Laddboxar	-54 825	0
	-59 395	-4 570
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-72 280	-12 885
Restvärde enligt plan vid årets slut	795 031	32 054

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början	1 046 870	0
Assemblin (IMD) omklassificering	-342 622	342 622
Eways (ladd stolpar) omklassificering	-704 248	704 248
Vid årets slut	0	1 046 870

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i intresseförening Bohus-Älvsborg	112 500	112 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	112 500	112 500



Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	10 532	0
Skattekonto	1 463	1 270
Momsfordringar	0	263 999
Summa övriga fordringar	11 995	265 269

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	22 414	26 152
Förutbetalda försäkringspremier	43 562	36 583
Förutbetalt förvaltningsarvode	97 703	80 644
Förutbetald elavgift	0	82 338
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 439	6 060
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 771	3 344
Förutbetald tomträttsavgäld	29 160	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 049	235 121

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	1 760	1 760
Bankmedel	1 651 143	2 293 473
Transaktionskonto	154 129	294 237
Summa kassa och bank	1 807 033	2 589 471

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	12 675 300	13 234 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-559 000	-559 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 963 800	-3 038 125
Långfristig skuld vid årets slut	7 152 500	9 637 175

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,24%	2025-02-14	2 903 175,00	0,00	200 000,00	2 703 175,00
SBAB	4,59%	2025-03-17	2 615 625,00	0,00	77 500,00	2 538 125,00
SBAB	4,10%	2026-01-19	600 000,00	0,00	100 000,00	500 000,00
SBAB	1,22%	2026-05-15	2 635 000,00	0,00	77 500,00	2 557 500,00
SBAB	3,44%	2027-04-16	1 743 000,00	0,00	74 000,00	1 669 000,00
SBAB	3,98%	2028-03-17	2 737 500,00	0,00	30 000,00	2 707 500,00
Summa			13 234 300,00	0,00	559 000,00	12 675 300,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 559 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har också två lån som ska villkorsändras under 2024/2025. Även detta klassificeras som kortfristig skuld. Resterande del av föreningens skuld villkorsändras inom två till fem år. 9 880 tkr förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.



Not 19 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	120 985	408 198
Ej reskontraförda leverantörsskulder	7 834	43 211
Summa leverantörsskulder	128 819	451 409

Not 20 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	0	66 957
Summa skatteskulder	0	66 957

Not 21 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	244 732	254 437
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	15 020	21 211
Skuld sociala avgifter och skatter	55 863	0
Summa övriga skulder	315 615	275 648

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	17 960	18 159
Upplupna elkostnader	22 702	23 717
Upplupna vattenavgifter	26 845	23 145
Upplupna värmekostnader	21 800	19 276
Upplupna kostnader för renhållning	17 911	7 751
Upplupna revisionsarvoden	5 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 100	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	276 122	303 689
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	389 440	395 738

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	16 350 000	16 350 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum, Trollhättan dag som framgår av digital signering

Raino Martikainen

Doris Oswaldsson

Olle Blom

Annica Ullfeldt

Linda Ainers

Therese Josefsson

Andreas Hermansson

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av digital signering

RevisorsCentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Anette Andersson,
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557530607685

Document

Årsredovisning

Main document

29 pages

Initiated on 2024-10-30 13:09:44 CET (+0100) by Dragan

Jukic (DJ)

Finalised on 2024-10-31 16:21:54 CET (+0100)

Initiator

Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

Signatories

Raino Martikainen (RM)

raino.martikainen@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "RAINO
JOUNI ERIK MARTIKAINEN"

Signed 2024-10-31 14:23:30 CET (+0100)

Doris Oswaldsson (DO)

d.oswaldsson@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "DORIS
ELSA GUNVOR OSVALDSSON"

Signed 2024-10-30 17:14:14 CET (+0100)

Olov Blom (OB)

o.blom55@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "OLLE
BLOM"

Signed 2024-10-30 14:13:36 CET (+0100)

Annica Ullfeldt (AU)

annica.ullfeldt@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNICA
HELENA ULLFELDT"

Signed 2024-10-30 13:27:06 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557530607685

Linda Ainers (LA) linda.ainers@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "LINDA AINERS" Signed 2024-10-31 15:31:30 CET (+0100)	Therese Josefsson (TJ) therese.josefsson85@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "ULLA MARIA THERESE JOSEFSSON" Signed 2024-10-30 13:10:28 CET (+0100)
Andreas Hermansson (AH) andreas.hermansson@riksbyggen.se  The name returned by Swedish BankID was "ANDREAS HERMANSSON" Signed 2024-10-30 13:19:05 CET (+0100)	Anette Andersson (AA) nettan51-13@hotmail.com  The name returned by Swedish BankID was "ANETTE ANDERSSON" Signed 2024-10-31 15:50:31 CET (+0100)
Staffan Jansson (SJ) ID number 196604125978 staffan@revisorscentrum.se  The name returned by Swedish BankID was "STAFFAN JANSSON" Signed 2024-10-31 16:21:54 CET (+0100)	



Verification

Transaction 09222115557530607685

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 15

Org.nr 716409-7284

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 15 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. Revisornas 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 ansvar

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

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 Trollhättehus nr 15 för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 dag som framgår av digital signering

Revisorscentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Anette Andersson
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."

STAFFAN JANSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-10-31 15:21:27 UTC



ANETTE ANDERSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 2b836812264499[...]74611a119fc4f

IP: 89.160.xxx.xxx

2024-10-31 16:15:02 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, 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 15

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 15 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

