

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Trollhättehus 17
Org nr: 716409-7300





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 17 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 34 441 446 kr.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat är högre än föregående år och uppgår till 165 tkr (fg år -1 067 tkr) vilket beror främst på lägre reparations- och underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 43%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 86% till 106%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 059 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 224 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Citronfjärilen 296 i Trollhättans Stad. På fastigheterna finns byggnader med 92 lägenheter samt 1 kvartershus uppförda. Byggnaderna är uppförda 1981–1982. Fastigheternas adress är Västra Fjärilsvägen Nr 16–216, 461 64 Trollhättan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Trollhättans kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t. o. m. 2032-12-31 med en årlig avgäld på 739 680 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
5 rum och kök	12	115,0 kvm
5 rum och kök	34	117,5 kvm
6 rum och kök	46	140,5 kvm
Totalt	92	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	92
Antal lokaler/ kvartersstuga	1

Total tomtarea 42 129 m²

Total bostadsarea 11 838 m²

Årets taxeringsvärde 85 793 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 88 339 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk- teknisk- och energiförvaltning
Trollhättan Stad	Tomträttsavtal
Best El AB	El-leverans
AB Sappa	TV/Bredband/Tele
Spikbussen	Jour
Q Security (tidigare Avarn)	Bevakning, trygghets rond och störningsjour
Trollhättans Energi AB	VA, Fjärrvärme och renhållning
Q Security	P-bevakning / p-tillstånd
Centralen	Kärlrengöring

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 288 tkr och planerat underhåll för 1 233 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2024 och visar på ett underhållsbehov på 20 727 tkr för de närmaste 30 åren.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 500 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsår 2024/2025 uppgår till 526 tkr. Föreningens fondbehållning per 2024-06-30 uppgår till 5 219 tkr.

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

År	Beskrivning
2000	Målning av Gula hus
2012–2013	Nya fasader på en del av gula hus
2012	Nya garageport med fjärröppning
2013–2015	Nya ventilationsaggregat i bostäderna
2015	Fiber i området
2015–2019	Nya tak på röda hus
2015–2017	Nya fasader på del av gula hus och nya gavlar på röda hus, samt tilläggsisolering alla sidor utan baksidan är bytt på gula hus
2016	Sopbehållare i mark
2017 och 2024	LED-belysning i området
2017–2023	Omdragning av rör i platan (klart i gula huset)
2018	Nya fasader och fönster på kvartersstugan
2018–2022	Nya fönster på gula och röda hus.
2020–2022	Ny plåt på takkupor på röda hus.
2016–2024	Nya paneler på förråd.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder - byte golvbrunn	5 000
Installationer -omdragning VA	356 085
Huskropp utvändigt -panelbyte förråd och renovering takkupor	857 584
Markytor -staket	14 733

Planerat underhåll	År
Tak och fasader	2020–2027
Omdragningar vattenledningar	Ca.10 år, löpande
Målning och byte av träpanel	2024–2027
Byte lekutrustning	2024–2027



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tommy Håkansson	Ordförande	2024
Fredrik Karlsson	Ledamot	2025
Maria Issa	Ledamot	2024
Gustav Thorin	Ledamot Riksbyggen	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Lundström	Suppleant	2025
Roger Lundberg	Suppleant	2024
Tobias Pettersson	Suppleant	2025
Kristian Bäckström	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB		
Staffan Jansson huvudansvarig revisor	Auktoriserad revisor	2024
Jörgen Sörensen	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lena Andersson	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Gabriella Bräutigam	2024	
Åsa Trollälven	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen fortsatt att renovera takkuporna på röda hus, samt bytt panel på förråd.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 142 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den 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.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 655 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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	8 003	7 580	7 352	7 359	7 408
Resultat efter finansiella poster*	165	-1 067	42	-4 689	1 853
Balansomslutning	38 681	40 190	42 114	43 064	47 642
Soliditet %*	18	16	18	18	26
Likviditet % inkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	43	26	46	41	-
Likviditet % exkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	106	86	133	121	325
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	676	-	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	143	-	-	-	-
Sparande kr/kvm*	208	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	2 544	2 601	2 726	2 790	2 856
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 544	-	-	-	-
Räntekänslighet %*	3,8	-	-	-	-

* 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.

Upplysning vid förlust:

Årets negativ kassa uppgår till -519 tkr, medan årets resultat visar på vinst med 165 tkr vilket är väsentlig bättre än budgeterade -262 tkr. Detta beror främst på lägre drift- och reparationskostnader, trots högre räntekostnaderna. I resultatet ingår avskrivningar med 1 059 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 224 tkr.

Inför 2024 har styrelsen vidtagit åtgärder för att åtgärda förlusten genom beslutad höjning av årsavgiften med 4% fr o m juli 2024 och höjning av vattenavgifter under 2024.

Föreningen har upprättat 2 års budget som visar positivt kassaflöde, för att säkerställa att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbart.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 849 967	4 952 590	879 158	-1 067 152
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 067 152	1 067 152
Reservering underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 233 402	1 233 402	
Årets resultat				164 776
Vid årets slut	1 849 967	5 219 188	-454 592	164 776

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-187 994
Årets resultat	164 776
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 233 402
Summa	-289 815

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 289 815
--	------------------

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	8 002 728	7 580 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 100	78 103
Summa rörelseintäkter		8 074 829	7 658 647
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–5 380 613	–6 293 860
Övriga externa kostnader	Not 5	–435 247	–404 687
Personalkostnader	Not 6	–148 771	–202 058
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–1 058 942	–1 064 834
Summa rörelsekostnader		–7 023 573	–7 965 439
Rörelseresultat		1 051 255	–306 792
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	16 531
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 251	39 520
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	–925 731	–816 412
Summa finansiella poster		–886 479	–760 360
Resultat efter finansiella poster		164 776	–1 067 152
Årets resultat		164 776	–1 067 152



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	35 911 497	36 958 651
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	14 736	26 524
Summa materiella anläggningstillgångar		35 926 233	36 985 175
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	138 000	138 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		138 000	138 000
Summa anläggningstillgångar		36 064 233	37 123 175
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		24 100	0
Övriga fordringar		40 651	18 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	508 378	487 021
Summa kortfristiga fordringar		573 129	505 065
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 043 467	2 563 138
Summa kassa och bank		2 043 467	2 563 138
Summa omsättningstillgångar		2 616 596	3 068 203
Summa tillgångar		38 680 829	40 191 378



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 849 967	1 849 967
Fond för yttre underhåll		5 219 188	4 952 590
Summa bundet eget kapital		7 069 155	6 802 557
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-454 591	879 158
Årets resultat		164 776	-1 067 152
Summa fritt eget kapital		-289 815	-187 994
Summa eget kapital		6 779 340	6 614 563
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 815 000	21 645 000
Summa långfristiga skulder		25 815 000	21 645 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 300 000	9 150 000
Leverantörsskulder		294 272	1 160 175
Skatteskulder		0	172 065
Övriga skulder	Not 16	602 290	579 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	889 927	870 433
Summa kortfristiga skulder		6 086 490	11 931 815
Summa eget kapital och skulder		38 680 829	40 191 378



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	1 051 255
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	1 058 942
Utdelningar	
	2 110 198
Erhållen ränta	42 753
Erlagd ränta	-926 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 226 696
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-71 565
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-994 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten	160 329
INVESTERINGSVERKSAMHETEN	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Amortering av lån	-680 000
Upptagna lån	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-680 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	
Årets kassaflöde	-519 671
Likvida medel vid årets början	2 563 138
Likvida medel vid årets slut	2 043 467
Kassa och Bank BR	2 043 467

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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	69	2051
Återuppbyggda 2 hus	Linjär	80	2094
Ventilation	Linjär	30	2044
Fiber	Linjär	25	2041
San Sac,sopanordning under mark	Linjär	20	2036
Postboxar	Linjär	5	2026

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 748 088	7 379 244
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-139 164	-139 164
Vattenavgifter	393 804	340 464
Summa nettoomsättning	8 002 728	7 580 544

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar för pant- och överlåtelseavgifter	21 859	18 600
Återvunna fordringar	1 143	0
Övriga rörelseintäkter bl.a intäkter för parkering och kvarterslokal	49 099	20 240
Försäkringsersättningar	0	39 263
Summa övriga rörelseintäkter	72 100	78 103

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-1 233 402	-2 368 390
Reparationer	-205 973	-113 764
Vattenskador	-82 442	-187 296
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-564 438	-583 013
Tomträttsavgäld	-739 680	-590 640
Försäkringspremier	-283 769	-244 236
Kabel- och digital-TV	-184 051	-176 916
Pcb/Radonsanering	-28 386	-14 533
Återbäring från Riksbyggen	500	3 600
Serviceavtal	-3 674	0
Obligatoriska besiktningar	-4 688	-29 095
Bevakningskostnader	-40 681	-33 667
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-14 234
Snö- och halkbekämpning	-74 406	-71 597
Statuskontroll	0	-106 250
Förbrukningsinventarier	-11 669	-1 585
Fordons- och maskinkostnader	-4 971	-4 168
Frakter och transporter	-1 238	0
Vatten	-583 995	-504 785
Fastighetsel	-58 220	-85 495
Uppvärmning	-1 053 226	-940 779
Sophantering och återvinning	-220 116	-202 647
Övrig fastighetsskötsel- utgift för materialinköp	-2 087	-24 372
Summa driftskostnader	-5 380 613	-6 293 860



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-358 613	-344 141
Hyra inventarier & verktyg	0	-4 546
Arvode, yrkesrevisorer	-25 511	-19 731
Övriga förvaltningskostnader	-30 071	-10 239
Kreditupplysningar	-664	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 389	-11 109
Kontorsmateriel	-99	-699
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4
Befarade förluster hyror/avgifter	0	127
Medlems- och föreningsavgifter RB Intresseföreningen	-4 324	-4 324
Bankkostnader	-3 576	-4 963
Övriga externa kostnader	0	-5 017
Summa övriga externa kostnader	-435 247	-404 687

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-40 124	-50 484
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-36 000	-45 750
Övriga ersättningar	0	-2 383
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 750	-3 850
Övriga kostnadsersättningar	-3 200	-11 852
Pensionskostnader	-1 354	-3 277
Sociala kostnader	-24 343	-44 462
Summa personalkostnader	-148 771	-202 058

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-917 051	-917 051
Avskrivningar standardförbättringar	-130 103	-130 103
Avskrivning maskiner och inventarier	-11 789	-17 680
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 058 942	-1 064 834

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	451	4 569
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	37 231	34 535
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	506	241
Övriga ränteintäkter Skatteverket	1 064	175
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 251	39 520



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-915 550	-814 464
Övriga räntekostnader	-10 181	-1 948
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-925 731	-816 412

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	41 544 172	41 544 172
Återuppbyggda hus	14 713 474	14 713 474
Fiber	1 216 119	1 216 119
San Sac sopanordning	328 350	328 350
Ventilation	2 000 000	2 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 802 115	59 802 115

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-20 293 818	-19 560 685
Återuppbyggda hus	-1 471 346	-1 287 427
Fiber	-389 159	-340 514
San Sac sopanordning	-103 979	-87 562
Ventilation	-585 163	-520 122
	-22 843 464	-21 796 310

Årets avskrivningar

Byggnader	-733 132	-733 132
Återuppbyggda 2 hus	-183 918	-183 918
Fiber	-48 645	-48 645
San Sac sopanordning	-16 418	-16 418
Ventilation	-65 041	-65 041
	-1 047 154	-1 047 154

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-23 890 618	-22 843 464
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	20 517 222	21 250 354
Återuppbyggda 2 hus	13 058 210	13 242 128
Fiber	778 315	826 960
San Sac sopanordning	207 954	224 371
Ventilation	1 349 797	1 414 837



Taxeringsvärden

Småhus	85 793 000	88 339 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

85 793 000	88 339 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>61 137 000</i>	<i>63 683 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>24 656 000</i>	<i>24 656 000</i>
-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

2024-06-30	2023-06-30
------------	------------

Vid årets början

Inventarier och verktyg

121 577	121 577
---------	---------

121 577	121 577
----------------	----------------

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

121 577	121 577
----------------	----------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg

-95 052	-77 372
---------	---------

-95 052	-77 372
----------------	----------------

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

-11 789	-17 680
---------	---------

-11 789	-17 680
----------------	----------------

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg

-106 841	-95 052
----------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-106 841	-95 052
-----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

14 736	26 524
---------------	---------------

Varav

Inventarier och verktyg

14 736	26 524
--------	--------

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2024-06-30	2023-06-30
------------	------------

276 st garantikapitalbevis á 500 kr i RB intresseföreningen

138 000	138 000
---------	---------

Summa andra långfristiga värdepappersinnehav

138 000	138 000
----------------	----------------



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	17 866	21 367
Förutbetalda försäkringspremier	151 362	130 509
Förutbetalda driftkostnader	8 379	3 674
Förutbetalt förvaltningsarvode	91 235	88 072
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 486	44 229
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 131	14 251
Förutbetald tomträttsavgäld	184 920	184 920
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	508 378	487 021

Not 14 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	3 342	3 342
Bankmedel SBAB	1 036 924	2 096 192
Transaktionskonto Swedbank	1 003 201	463 605
Summa kassa och bank	2 043 467	2 563 138

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	30 115 000	30 795 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-680 000	-780 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 620 000	-8 370 000
Långfristig skuld vid årets slut	25 815 000	21 645 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,34%	2023-06-21	2 025 000,00	-1 875 000,00	150 000,00	0,00
SBAB	2,73%	2024-05-20	3 745 000,00	-3 670 000,00	75 000,00	0,00
SBAB	4,58%	2025-05-20	0,00	3 670 000,00	25 000,00	3 645 000,00
SBAB	2,23%	2025-11-10	3 800 000,00	0,00	100 000,00	3 700 000,00
SBAB	2,73%	2026-02-19	6 840 000,00	0,00	80 000,00	6 760 000,00
SBAB	4,65%	2026-11-17	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SBAB	4,03%	2027-09-10	2 990 000,00	0,00	40 000,00	2 950 000,00
SBAB	1,22%	2028-01-10	2 295 000,00	0,00	60 000,00	2 235 000,00
SBAB	3,66%	2028-03-16	0,00	1 875 000,00	50 000,00	1 825 000,00
SBAB	3,34%	2029-04-16	6 100 000,00	0,00	100 000,00	6 000 000,00
Summa			30 795 000,00	0,00	680 000,00	30 115 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästkommande räkenskapsår ska föreningen amortera 680 000kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 3 400 000kr. Av den långfristiga skulden förfaller 26 715 000 kr till betalning 5 år senare än balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån (SBAB) lån om 3 645 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 16 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	592 920	568 154
Skuld för moms	397	0
Skuld sociala avgifter och skatter	8 974	10 988
Summa övriga skulder	602 290	579 142

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	17 826	18 461
Upplupna räntekostnader	2 272	2 796
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	63 888	1 889
Upplupna elkostnader	2 997	3 199
Upplupna vattenavgifter	58 384	50 803
Upplupna värmekostnader	37 794	32 902
Upplupna kostnader för renhållning	23 641	17 700
Upplupna revisionsarvoden	24 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	73 350	74 285
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 842	4 324
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	570 933	645 074
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	889 927	870 433

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	42 674 000	42 674 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har beslutat att man ska gå över till K3-regelverket under nästkommande verksamhetsår, vilket bland annat innebär att större underhållskostnader kan läggas i balansräkningen. På så sätt kan man sprida ut kostnaden för större underhåll över flera år.

Föreningen kommer att ta upp frågan om friköp av tomt från Trollhättans Kommun vilket presenteras på årsstämma den 2024-12-18 då detta påverkar föreningens ekonomi och behöver finansieras med nytt lån och eventuellt ny höjning av årsavgifterna.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum framgår från den elektroniska signaturen.

Tommy Håkansson

Fredrik Karlsson

Maria Issa

Gustav Thorin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår från den elektroniska signaturen.

Revisorscentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Jörgen Sörensen
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557533256585

Dokument

Årsredovisning BRF THN 17 per 240630
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-12-03 13:38:18 CET (+0100) av Mirela Sajdovic (MS)
Färdigställt 2024-12-04 11:18:22 CET (+0100)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)
Riksbyggen
mirela.sajdovic@riksbyggen.se

Signerare

Tommy Håkansson (TH)
tommythbrand@gmail.com
+46707429720



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY HÅKANSSON"
Signerade 2024-12-04 08:32:05 CET (+0100)

Maria Issa (MI)
Mariaissa71@gmail.com
+46735409000



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA ISSA"
Signerade 2024-12-03 18:57:04 CET (+0100)

Fredrik Karlsson (FK)
fredbymail@gmail.com
+46703226164



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK KARLSSON"
Signerade 2024-12-03 18:58:08 CET (+0100)

Jörgen Sörensen (JS)
hjorgen.sorensen@gmail.com
+46729918001



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jörgen Sörensen"
Signerade 2024-12-03 14:56:44 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557533256585

Gustav Thorin (GT)

Gustav.Thorin@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GUSTAV THORIN"*

Signerade 2024-12-03 15:18:24 CET (+0100)

Staffan Jansson (SJ)

staffan@revisorscentrum.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STAFFAN JANSSON"*

Signerade 2024-12-04 11:18:22 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 17
Org.nr 716409-7300

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 17 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 2024-06-30 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan upp-

stå 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 17 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

Våra 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.

Våra 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde och Trollhättan dag som framgår av digital signering
RevisorsCentrum i Skövde AB

Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

Jörgen Sörensen
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

2024-12-04 10:18:02 UTC



Jörgen Sörensen

Förtroendevald revisor

Serienummer: 77110acad08df9[...]1d2111219a4f7

IP: 213.204.xxx.xxx

2024-12-04 13:07:32 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

Arsavgift

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 20,6 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 17

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Trollhättehus 17 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

