

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Trollhättehus 12
Org nr: 763000-2769



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter	13

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 12 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.

Bostadsrättsföreningen uppfördes 1971-73. Nuvarande stadgar registrerades 23 januari 2018.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Årets resultat visar ett överskott på 1 992 tkr (fg år överskott 2 776 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhålls- reparationskostnader samt vatten och uppvärmningskostnader. Snö- och halkbekämpningskostnader har ökat också. Även bevakningskostnader har ökat jämfört mot föregående år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 210% till 93%.

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 210% till 165%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 356 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 348 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Biet 3, 4, 5 och 6 i Trollhättans kommun. På fastigheterna finns 15 byggnader med 453 lägenheter uppförda. Fastigheternas adress är Bergkullevägen 263-309.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Gallagher försäkringsmäklare. 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. 2022-12-31. Förhandlingar om nästa tio årsperiod pågår.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
57	255	132	9	453

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser	MC parkeringar
16	165	267	12

Av dessa 267 parkeringar finns några som rymmer husbil/husvagn.

Total tomtarea 81 232 m²

Total bostadsarea 30 129 m²

Total lokalarea 939 m²

Årets taxeringsvärde 222 231 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 222 231 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Förvaltning
Bixia	Elavtal
Tele2 /Telia	Kabel-TV
Securitas	Störnings- och parkeringsjour
Spikbussen	Jouravtal
On Net Gbg AB	Övervakning parkering

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 999 tkr och planerat underhåll för 1 474 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 utgift för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 74 122 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 471 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 813 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkonger	2006-2007
Trapphus	2007-2008
Dränering	2012-2017
Bastu	2012-2014
Nytt boknings- och passagesystem	2013-2014
Lås garage och allmänna utrymmen	2013-2014
Garagerenovering	2016-2017
Byte låssystem	2016-2017
Utebelysning	2016-2017
Lekplats, växter och träd	2017/2018
Undercentraler garage	2017/2018
Garage och p-platser	2019/2020
Markytor	2019/2020
Installationer	2019/2020
Huskropp utvändigt (gavel)	2020/2021
Installationer	2021/2022
Huskropp utvändigt	2021/2022
Markytor	2021/2022
Installationer	2022/2023
Huskropp utvändigt	2022/2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer VA/sanitet	715 911
Installationer	114 271
Markytor (dränering)	644 000

Planerat underhåll

	År
Byte av takpapp och taksäkerhetsutrustning	2023/2026
Renovering av loftgångar	2023/2026
Reglerventiler VS	2024/2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Jensen	Ordförande	2024
Enna Krajina	Sekreterare	2025
Paal Svendsen	Ledamot	2025
Ulla Josefsson	Ledamot	2025
Petter Mårtensson	Ledamot	2024
Nino Vajizovic	Ledamot	2024
Kristian Bäckström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Tellskog	Suppleant	2024
Maria Isidorsson	Suppleant	2024
Viljo Äikäs	Suppleant	2024
Anders Tånghed	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Areej Al Amer	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sabah Embréus	2024
Linus Gidstedt	2024
Nina Ljungqvist (sammankallande)	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takbyte och renovering av loftgångar utfördes även under 2023-2024. Underhålls- renoverings arbete beräknas pågå fram till och med räkenskapsåret 2025-2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 496 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 42 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 43 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 495 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-08-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 786 kr/m².

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 43 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 48 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade förutom 1 lägenhet som används som expedition på området.



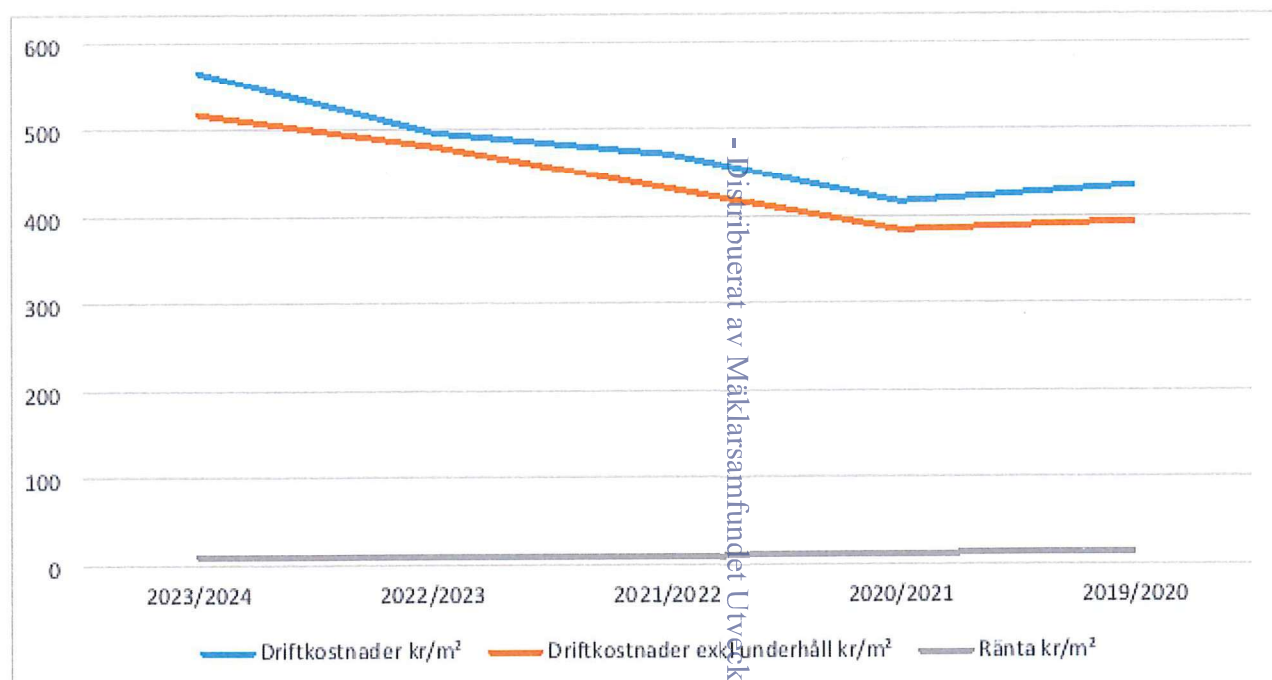
- Distribueras till Mäklarsamfundet Uteckling i Seriege AB -

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	24 653	23 899	23 666	22 589	22 584
Resultat efter finansiella poster*	1 992	2 776	3 125	3 925	2 679
Resultat exkl avskrivningar	3 348	4 271	4 582	5 383	4 136
Balansomslutning	42 674	41 467	43 921	43 435	41 013
Soliditet %*	57	54	45	38	31
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	165	210	328	296	206
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	93	-	170	179	-
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	786	765	757	721	721
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	787	767	748	706	706
Driftkostnader kr/kvm	565	511	484	415	435
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	517	494	445	384	393
Energikostnad kr/kvm*	338	324	284	259	245
Underhållsfond kr/kvm	757	746	635	544	447
Reservering till underhållsfond kr/kvm	58	129	129	129	135
Sparande kr/kvm*	155	173	185	205	175
Ränta kr/kvm	8	9	8	10	13
Skuldsättning kr/kvm*	439	461	639	733	769
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	439	475	659	756	793
Räntekänslighet %*	0,6	0,6	0,9	1,0	1,1

* 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.

- Distriktet av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr				
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 889 740	23 188 933	-5 341 081	2 775 643
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 775 643	-2 775 643
Reservering underhållsfond		1 813 000	-1 813 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 474 182	1 474 182	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				1 991 790
Vid årets slut	1 889 740	23 527 751	-2 904 256	1 991 790

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 565 438
Årets resultat	1 991 790
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 813 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 474 182
Summa	-912 466

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 912 466

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	24 653 118	23 898 738
Övriga rörelseintäkter	Not 3	899 909	1 655 861
Summa rörelseintäkter		25 553 027	25 554 599
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 522 336	-15 407 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 194 075	-4 826 587
Personalkostnader	Not 6	-478 488	-421 978
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 356 041	-1 495 008
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-578 867
Summa rörelsekostnader		-23 550 940	-22 729 944
Rörelseresultat		2 002 087	2 824 655
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	47 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	244 327	200 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-254 624	-296 912
Summa finansiella poster		-10 297	-49 012
Resultat efter finansiella poster		1 991 790	2 775 643
Årets resultat		1 991 790	2 775 643

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	20 862 016	22 218 056
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	10 861 621	5 732 813
Summa materiella anläggningstillgångar		31 723 637	27 950 870
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 15	2 388 000	2 388 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 388 000	2 388 000
Summa anläggningstillgångar		34 111 637	30 338 870
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	137 248	150 186
Övriga fordringar	Not 17	2 335	2 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	1 838 704	1 554 013
Summa kortfristiga fordringar		1 978 287	1 706 445
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	6 583 601	9 421 538
Summa kassa och bank		6 583 601	9 421 538
Summa omsättningstillgångar		8 561 888	11 127 983
Summa tillgångar		42 673 525	41 466 852

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 889 740	1 889 740
Fond för yttre underhåll	23 527 751	23 188 933
Summa bundet eget kapital	25 417 491	25 078 673
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 904 256	-5 341 081
Årets resultat	1 991 790	2 775 643
Summa fritt eget kapital	-912 466	-2 565 438
Summa eget kapital	24 505 025	22 513 235
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	9 002 587
Summa långfristiga skulder	9 002 587	13 649 780
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	4 647 193
Leverantörsskulder	Not 21	1 255 972
Skatteskulder	Not 22	10 494
Övriga skulder	Not 23	410 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	2 841 879
Summa kortfristiga skulder	9 165 913	5 303 837
Summa eget kapital och skulder	42 673 525	41 466 852

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 002 087	2 824 655
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 356 041	1 495 008
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		578 867
	3 358 128	4 898 530
Erhållen ränta	237 304	160 320
Erlagd ränta	-256 187	-284 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 339 245	4 773 927
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-264 820	-922 185
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-121 187	1 354 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 953 239	5 205 982
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-5 128 808	-5 732 813
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 128 808	-5 732 813
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-662 368	-5 541 428
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-662 368	-5 541 428
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 837 937	-6 068 259
Likvida medel vid årets början	9 421 538	15 489 797
Likvida medel vid årets slut	6 583 601	9 421 538
Kassa och Bank BR	6 583 601	9 421 538

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Start år	Slut år
Byggnader	Linjär	1971	2044
Stommen och grund	Linjär	1971	2044
Tak	Linjär	1971	2026
Värme	Linjär	1971	2044
Sanitet VVS/VA installationer	Linjär	1971	2033
Golv	Linjär	1971	2031
Ytskikt invändiga utrymme	Linjär	1971	2031
Fasad	Linjär	1971	2029
Fönster och fönsterdörrar	Linjär	2000	2044
Tvättstugor/utrustning	Linjär	1971	2031
Balkonger	Linjär	2007	2027
Reglerventiler	Linjär	1971	2031
Utemiljö	Linjär	1971	2044
Dörrar och portar	Linjär	1971	2031
Trapphusrenovering	Linjär	2004	2044
Byte blandare och toaletter	Linjär	2010	2027

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



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	23 684 903	23 048 039
Hyror, bostäder	43 060	43 060
Hyror, lokaler	108 529	107 243
Hyror, garage	364 537	308 010
Hyror, p-platser	427 087	371 805
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 632	-6 300
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-3 639	-2 639
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 615	-12 320
Rabatter	-16 912	-16 912
Elavgifter	58 800	58 752
Summa nettoomsättning	24 653 118	23 898 738

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	719 232	719 099
Övriga lokalintäkter	12 100	10 150
Övriga ersättningar	129 588	104 123
Återvunna fordringar	0	6 496
Erhållna bidrag	0	751 532
Övriga rörelseintäkter	38 989	64 461
Summa övriga rörelseintäkter	899 909	1 655 861

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-1 474 182	-537 440
Reparationer	-999 183	-733 850
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-686 510	-686 510
Tomträttsavgäld	-808 620	-808 710
Försäkringspremier	-686 505	-593 180
Kabel- och digital-TV	-630 646	-634 772
Återbäring från Riksbyggen	4 200	39 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-77 201	-32 481
Serviceavtal	-15 403	-20 485
Obligatoriska besiktningar	-94 585	-142 684
Bevakningskostnader	-209 521	-172 742
Snö- och halkbekämpning	-246 145	-83 394
Förbrukningsinventarier	-114 035	-111 857
Vatten	-2 807 949	-2 406 481
Fastighetsel	-2 695 492	-3 098 073
Uppvärmning	-5 004 534	-4 556 657
Sophantering och återvinning	-765 352	-753 819
Förvaltningsarvode drift	-210 674	-73 369
Summa driftskostnader	-17 522 336	-15 407 504

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-3 827 657	-4 171 010
Lokalkostnader	-28 380	-21 456
Arvode, yrkesrevisorer	-51 753	-40 791
Övriga förvaltningskostnader	-77 836	-419 633
Kreditupplysningar	-79 591	-58 287
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-66 425	-90 058
Telefon och porto	-10 538	-8 939
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-18 745	-7 347
Medlems- och föreningsavgifter	-21 291	0
Bankkostnader	-11 861	-9 066
Summa övriga externa kostnader	-4 194 075	-4 826 587

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-66 035	-70 700
Styrelsearvoden	-284 400	-242 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 700	-15 000
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	-5 004
Pensionskostnader	-2 818	-3 017
Sociala kostnader	-98 535	-85 607
Summa personalkostnader	-478 488	-421 978

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-598 783	-737 750
Avskrivningar tillkommande utgifter	-757 258	-757 258
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 356 041	-1 495 008

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-578 867
Summa övriga rörelsekostnader	0	-578 867

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning andelar i Riksbyggens intresseförening	0	47 760
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	47 760

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB -



Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	244 327	200 140
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	244 327	200 140

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-254 624	-296 912
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-254 624	-296 912

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Not 12 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	31 490 721	34 989 690
Standardförbättringar	32 650 337	32 650 337
	64 141 058	67 640 027
Utrangeringar		
Tak	0	-699 794
Loftgångar	0	-2 799 175
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-3 498 969
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 141 058	64 141 058

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-17 715 410	-19 897 763
Standardförbättringar	-24 207 592	-23 450 334
	-41 923 002	-43 348 097

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Utrangering loftgångar	0	2 297 800
Utrangering tak	0	622 303
	0	2 920 103

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-598 783	-737 750
Årets avskrivning standardförbättringar	-757 258	-757 258
	-1 356 041	-1 495 008

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-43 279 043	-41 923 002
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

20 862 016	22 218 056
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	13 176 529	13 775 311
Balkongrenovering	894 968	1 127 226
Trapphusrenovering	6 290 519	6 615 519
Nya blandare och toalettstolar	500 000	700 000

Totalt taxeringsvärde

222 231 000	222 231 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

168 400 000	168 400 000
-------------	-------------

varav mark

53 831 000	53 831 000
------------	------------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	567 284	567 284
	567 284	567 284
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	567 284	567 284
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-567 284	-567 284
	-567 284	-567 284
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	5 732 813	0
Tak	741 933	3 318 438
Loftgångar	4 386 875	2 414 375
Vid årets slut	10 861 621	5 732 813

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening	2 388 000	2 388 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	2 388 000	2 388 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	137 248	150 186
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	137 248	150 186

Not 17 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	2 335	2 246
Summa övriga fordringar	2 335	2 246

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	116 933	109 911
Förutbetalda försäkringspremier	372 913	313 592
Förutbetalda driftkostnader	17 747	23 005
Förutbetalt förvaltningsarvode	971 748	950 237
Förutbetald kabel-tv-avgift	150 128	150 128
Förutbetald tomträttsavgäld	202 155	0
Förutbetalda hyreskostnader	7 080	7 140
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 838 704	1 554 013

Not 19 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	5 220 644	8 191 404
Transaktionskonto	1 362 958	1 230 134
Summa kassa och bank	6 583 601	9 421 538

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	13 649 780	14 312 148
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-662 368	-662 368
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 984 825	0
Långfristig skuld vid årets slut	9 002 587	13 649 780

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,02%	2024-10-11	3 684 825,00	0,00	200 000,00	3 484 825,00
SBAB	1,15%	2025-02-25	850 000,00	0,00	200 000,00	650 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2025-09-01	5 394 834,00	0,00	62 368,00	5 332 466,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2027-07-30	4 382 489,00	0,00	200 000,00	4 182 489,00
Summa			14 312 148,00	0,00	662 368,00	13 649 780,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 662 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller, 2 649 tkr, till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 10 338 tkr, förfaller till betalning senare än 5 år. Föreningen har två lån på sammanlagt 3 985 tkr som villkorsändras 2024-10-11 och 2025-02-25.

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	1 197 548	196 698
Ej reskontraförda leverantörsskulder	58 424	1 305 848
Summa leverantörsskulder	1 255 972	1 502 546

Not 22 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	10 494	87 493
Summa skatteskulder	10 494	87 493

Not 23 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	238 608	246 608
Skuld sociala avgifter och skatter	171 766	113 263
Summa övriga skulder	410 374	359 871

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	32 435	33 998
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	110 587
Upplupna elkostnader	208 082	210 285
Upplupna vattenavgifter	245 418	197 458
Upplupna värmekostnader	128 761	147 917
Upplupna kostnader för renhållning	54 844	58 788
Upplupna revisionsarvoden	5 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	232 323	6 562
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 432
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 935 015	1 911 532
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 841 879	2 691 559

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	47 415 600	47 415 600



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Erik Jensen

Enna Krajina

Paal Svendsen

Nino Vajizovic

Petter Mårtensson

Ulla Josefsson

Kristian Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats

RevisorsCentrum i Skövde AB
Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Patrik Håkansson
Föreningsrevisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 12
Org.nr 763000-2769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 12 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets

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

ranti 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 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 Trollhättarhus nr 12 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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Patrick Håkansson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

RBF Trollhättehus 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Trollhättehus 12 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

