

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Trollhättehus 21
Org nr: 716447-6611





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 21 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Stad.

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

Årets resultat är – 581 247 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på underhålls- och reparationskostnader däremot har vattenkostnader ökat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 109% till 168%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 277 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 696 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kritan 5-6 (sammansl. 1-2), Ametisten 4, Rubinen 1 (sammansl. 1-5), Skiffern 1, Kristallen 1, Agaten 1, Briljanten 1, Månstenen 1, och Rosenstenen 5 i Trollhättans Stad, med 90 lägenheter och 4 lokaler i kvartershus. Byggnaderna är uppförda 1989-1990. Fastighetens adress är Rubinvägen 1-5, 11-15, 2-6, 10-16, Torngatan 90-102, 89-101, 110, Korteredsvägen 11-13, Briljantvägen 2-10, 1-9, samtliga med postadress 461 73 Trollhättan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher försäkringsmäklare.

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

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
30	22	38	90

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
4	73	15

Total tomtarea 31 948 m²

Total bostadsarea 7 906 m²

Total lokalarea 30 m²



Årets taxeringsvärde	103 938 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	102 778 000 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.

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 346 tkr och planerat underhåll för 696 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024 och visar på ett underhållsbehov på 662 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 512 tkr. Underhållsfonden uppgår per 2024-12-31 till 442 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Underhåll avlopp	2020
Byte av torktumlare	2020
Bostäder	2019
Gemensamma utrymmen (byte entréarmaturer)	2019
Installationer (byte elpannor)	2019
Huskropp utvändigt (dörrbyte)	2019
Installationer	2017
Byte av panna	2017
Huskropp utvändigt (takfot målning, plåtdetaljer målning, träpanel målning)	2022
Gemensamma utrymmen	2023
Huskropp utvändigt	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	695 910

Planerat underhåll
Beskrivning

År

Hissar	2025-2026
Värmesystem i byggnad	2025-2026
Luftbehandlingssystem	2025-2026



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aki Toth	Ordförande	2025
Jan Erik Korshøj	Sekreterare	2025
Pekka Viljakainen	Ledamot	2025
Janne Lähdeaho	Ledamot	2025
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Marie Gustavsson	Suppleant	2026
Deborah Kabugo	Suppleant	2025
Jonas Edvardsson	Suppleant	2026
Lina Eklund	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
George Karlsson	Förtroendevald revisor	2025
Revisorscentrum i Skövde AB, Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dag Ennerdal	
Kenth Johansson	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% fr o m 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 845 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

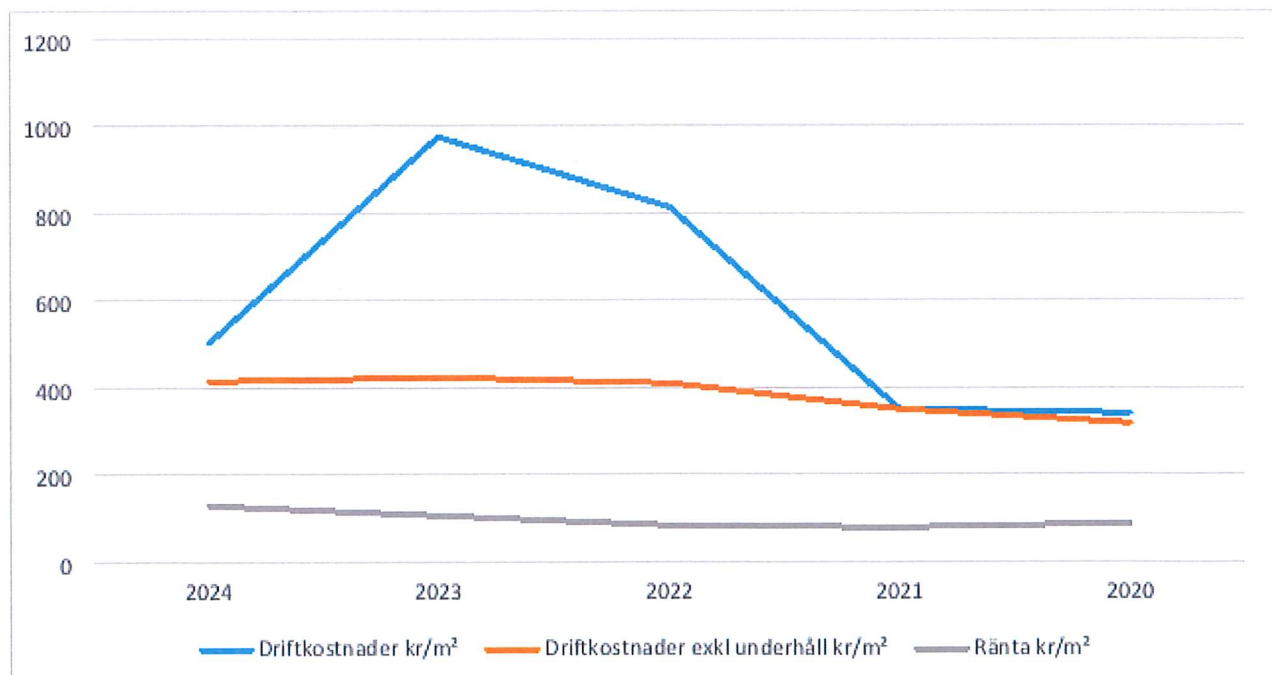


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 886	7 310	7 055	6 928	6 865
Resultat efter finansiella poster*	-581	4 620	-2 090	1 361	1 292
Resultat exkl avskrivningar	1 696	6 897	-890	2 561	2 492
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 184	6 385	-2 409	1 042	973
Balansomslutning	56 483	58 800	55 055	57 210	56 469
Soliditet %*	31	31	25	28	26
Lividities % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	-	109	42	64	38
Lividities % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	168	109	209	338	262
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 002	1 007	974	958	950
Driftkostnader kr/kvm	499	974	815	350	342
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	412	424	410	350	316
Energikostnad kr/kvm*	219	208	225	176	138
Underhållsfond kr/kvm	56	79	564	779	585
Reservering till underhållsfond kr/kvm	65	65	192	192	192
Sparande kr/kvm*	301	314	292	323	340
Ränta kr/kvm	129	104	80	80	87
Skuldsättning kr/kvm*	4 776	4 876	4 984	5 085	5 186
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 794	4 895	4 977	5 078	5 179
Räntekänslighet %*	4,8	4,9	5,1	5,3	5,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 125 989	625 948	2 940 463	4 619 895
Disposition enl. årsstämmobeslut			4 619 895	-4 619 895
Reservering underhållsfond		512 000	-512 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-695 910	695 910	
Årets resultat				-581 247
Vid årets slut	10 125 989	442 038	7 744 268	-581 247

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 560 358
Årets resultat	-581 247
Årets fondreservering enligt stadgarna	-512 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	695 910
Summa	7 163 021
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	

Att balansera i ny räkning i kr 7 163 021

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 885 841	7 309 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 695	355 609
Summa		7 888 536	7 665 211
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 962 165	-7 722 294
Övriga externa kostnader	Not 5	-840 202	-758 566
Personalkostnader	Not 6	-410 311	-319 496
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 276 888	6 493 733
Summa rörelsekostnader		-7 489 565	-2 306 623
Rörelseresultat		398 971	5 358 589
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 700
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	43 785	79 744
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 024 003	-821 138
Summa finansiella poster		-980 218	-738 694
Resultat efter finansiella poster		-581 247	4 619 895
Årets resultat		-581 247	4 619 895



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	53 569 592	55 846 479
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 569 592	55 846 479
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	135 000	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		135 000	135 000
Summa anläggningstillgångar		53 704 592	55 981 479
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	71 352	372
Övriga fordringar	Not 15	33 225	33 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	236 209	409 166
Summa kortfristiga fordringar		340 786	443 254
Kortfristiga placeringar	Not 17	1 500 000	0
Kortfristiga placeringar		1 500 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	938 002	2 375 436
Summa kassa och bank		938 002	2 375 436
Summa omsättningstillgångar		2 778 789	2 818 690
Summa tillgångar		56 483 380	58 800 170



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 125 989	10 125 989
Fond för yttre underhåll		442 038	625 948
Summa bundet eget kapital		10 568 027	10 751 937
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 744 268	2 940 463
Årets resultat		-581 247	4 619 895
Summa fritt eget kapital		7 163 021	7 560 358
Summa eget kapital		17 731 047	18 312 294
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	37 100 000	37 900 000
Summa långfristiga skulder		37 100 000	37 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	800 000	800 000
Leverantörsskulder	Not 20	158 337	390 709
Skatteskulder	Not 21	39 255	48 050
Övriga skulder	Not 22	19 067	480 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	635 674	869 104
Summa kortfristiga skulder		1 652 333	2 587 875
Summa eget kapital och skulder		56 483 380	58 800 170



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-581 247	4 619 895
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 276 888	2 276 888
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Återföring nedskrivningar	0	-8 770 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 695 641	-1 873 839
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	102 468	-34 344
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-935 542	-75 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten	862 567	-1 983 217
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	62 567	-2 783 216
Likvida medel vid årets början	2 375 436	5 158 652
Likvida medel vid årets slut	2 438 003	2 375 436



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Slut år
Stomme	Linjär	2089
Fönster	Linjär	2032
Dörrar	Linjär	2030
Balkonger	Linjär	2031
Tak	Linjär	2035
Elinstallationer	Linjär	2035
Vatten och avlopp	Linjär	2037
Fasad	Linjär	2046
Ventilation	Linjär	2040
Värmesystem	Linjär	2035
Entrépartier	Linjär	2046
Inre ytskikt	Linjär	2030
Byggnadsinventarier	Linjär	2025
Tvättstugeutrustning	Linjär	2027

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 678 444	6 678 444
Hyror, bostäder	0	-138 299
Hyror, lokaler	-234 684	-96 385
Hyror, garage	168 960	168 960
Hyror, p-platser	15 753	15 756
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-217	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 454	-4 848
Rabatter	0	-607 632
Bränsleavgifter, bostäder	758 832	758 832
Vattenavgifter	212 083	166 440
Kabel-tv-avgifter	272 520	354 240
Övriga ersättningar	19 604	14 094
Summa nettoomsättning	7 885 841	7 309 602

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	351 138
Övriga rörelseintäkter	2 695	4 471
Summa övriga rörelseintäkter	2 695	355 609

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-695 910	-4 362 014
Reparationer	-345 909	-485 601
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-408 400	-398 406
Försäkringspremier	-168 663	-141 677
Kabel- och digital-TV	-273 005	-360 222
Återbäring från Riksbyggen	800	6 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 169	-6 016
Obligatoriska besiktningar	-41 468	-51 172
Bevakningskostnader	-11 152	-20 345
Snö- och halkbekämpning	-32 188	-34 388
Förbrukningsinventarier	-19 667	-28 250
Fordons- och maskinkostnader	-6 805	-1 799
Vatten	-342 172	-248 632
Fastighetsel	-1 393 149	-1 397 838
Sophantering och återvinning	-134 549	-143 744
Förvaltningsarvode drift	-86 759	-48 790
Summa driftskostnader	-3 962 165	-7 722 294



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-701 873	-673 646
Arvode, yrkesrevisorer	-29 314	-23 695
Övriga förvaltningskostnader	-73 357	-14 101
Kreditupplysningar	-4 403	-5 317
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 612	-18 596
Kontorsmateriel	-192	-98
Telefon och porto	-7 635	-14 598
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-240	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 230	-4 230
Bankkostnader	-4 347	-4 285
Summa övriga externa kostnader	-840 202	-758 566

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-246 893	-156 744
Styrelsearvoden	-92 585	-101 305
Sammanträdesarvoden	-17 600	-17 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 202	0
Övriga kostnadsersättningar	-725	-125
Sociala kostnader	-44 306	-44 122
Summa personalkostnader	-410 311	-319 496

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återföring av nedskrivningar	0	8 770 621
Avskrivning Byggnader	-2 276 888	-2 276 888
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 276 888	6 493 733

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på andelar i RB Ek.förening	0	2 700
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 700



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	188
Ränteintäkter från likviditetsplacering	43 691	78 490
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	94	453
Övriga ränteintäkter	0	613
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43 785	79 744

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 024 003	-821 138
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 024 003	-821 138

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	83 573 439	83 573 439
Mark	4 469 115	4 469 115
	88 042 554	88 042 554
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 042 554	88 042 554

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-32 196 075	-29 919 187
	-32 196 075	-29 919 187

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 276 888	-2 276 888
	-2 276 888	-2 276 888

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Ingående nedskrivning	0	-8 770 621
Årets upplösning nedskrivning	0	8 770 621
	0	0

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	53 569 591	55 846 479
Byggnader	49 100 476	51 377 364
Mark	4 469 115	4 469 115

Taxeringsvärden

Bostäder	49 243 000	49 243 000
Lokaler	906 000	906 000
Småhus	53 789 000	52 629 000



Totalt taxeringsvärde	103 938 000	102 778 000
<i>varav byggnader</i>	79 140 000	77 194 000
<i>varav mark</i>	24 798 000	25 584 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	177 713	177 713
Installationer	219 921	219 921
	397 634	397 634
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	397 634	397 634
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-177 713	-177 713
Installationer	-219 921	-219 921
	-397 634	-397 634
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-397 634	-397 634
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Intresseföreningen Bohus-Älvsborg	135 000	135 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	135 000	135 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	71 352	372
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	71 352	372

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	33 225	33 716
Summa övriga fordringar	33 225	33 716



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	188 902	168 663
Förutbetalda driftkostnader	6 090	5 995
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	175 468
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 217	59 040
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 209	409 166

Not 17 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar av likvidamedel med sparränta hos SBAB	1 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar	1 500 000	0

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	4 500	4 500
Bankmedel	353 810	1 710 119
Transaktionskonto	579 692	660 817
Summa kassa och bank	938 002	2 375 436

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	37 900 000	38 700 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-800 000
Långfristig skuld vid årets slut	37 100 000	37 900 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,34%	2026-11-17	10 300 000,00	0,00	200 000,00	10 100 000,00
SBAB	4,03%	2027-11-12	7 800 000,00	0,00	200 000,00	7 600 000,00
SBAB	1,38%	2028-05-15	10 300 000,00	0,00	200 000,00	10 100 000,00
SBAB	1,25%	2030-11-14	10 300 000,00	0,00	200 000,00	10 100 000,00
Summa			38 700 000,00	0,00	800 000,00	37 900 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den totala skulden förfaller 3 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld på 33 900 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen, enligt ordinarie amorteringsplan.



Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	158 337	381 666
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	9 043
Summa leverantörsskulder	158 337	390 709

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	39 255	48 050
Summa skatteskulder	39 255	48 050

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån under betalning	0	431 295
Medlemmarnas reparationsfonder	10 764	10 764
Skuld sociala avgifter och skatter	8 303	37 954
Summa övriga skulder	19 067	480 013

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 909
Upplupna elkostnader	170 566	159 497
Upplupna vattenavgifter	25 352	20 999
Upplupna kostnader för renhållning	11 217	11 768
Upplupna revisionsarvoden	6 250	3 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 424	28 620
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	413 866	640 561
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	635 674	869 104

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 194 000	55 194 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Aki Toth

Jan Erik Korshøj

Janne Lähdeaho

Pekka Viljakainen

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisorscentrum i Skövde AB
Staffan Jansson
Auktoriserad revisor

George Karlsson
Föreningsvald revisor



Verification

Transaction 09222115557544359794

Document

Årsredovisning

Main document

27 pages

Initiated on 2025-04-15 18:13:32 CEST (+0200) by Dragan Jukic (DJ)

Finalised on 2025-04-22 14:33:10 CEST (+0200)

Initiator

Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

Signatories

Aki Toth (AT) aki.toth@telia.com  The name returned by Swedish BankID was "Josef Aki Toth" Signed 2025-04-15 19:08:57 CEST (+0200)	Jan Erik Korshøj (JEK) janerik.korshoj@telia.com  The name returned by Swedish BankID was "JAN ERIK KORSHÖJ" Signed 2025-04-15 19:29:55 CEST (+0200)
Janne Lähdeaho (JL) jannejjj@hotmail.com  The name returned by Swedish BankID was "Janne Eero Henrik Lähdeaho" Signed 2025-04-19 01:17:51 CEST (+0200)	Pekka Viljakainen (PV) bror.v@hotmail.com  The name returned by Swedish BankID was "Bror Pekka Viljakainen" Signed 2025-04-15 18:33:58 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557544359794

Anders Lindqvist (AL) <i>anders.lindqvist@riksbyggen.se</i>  <i>The name returned by Swedish BankID was "CLAS ANDERS JOHAN LINDQVIST"</i> <i>Signed 2025-04-22 12:46:06 CEST (+0200)</i>	George Karlsson (GK) <i>geoka708@gmail.com</i>  <i>The name returned by Swedish BankID was "GÖTE GEORGE KARLSSON"</i> <i>Signed 2025-04-17 13:48:52 CEST (+0200)</i>
Staffan Jansson (SJ) <i>staffan@revisorscentrum.se</i>  <i>The name returned by Swedish BankID was "STAFFAN JANSSON"</i> <i>Signed 2025-04-22 14:33:10 CEST (+0200)</i>	

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 21

Org.nr 716447-6611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 21 för år 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

РЕННЭО

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."

GÖTE GEORGE KARLSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: 099be3fd61207b[...]9bd927b8df2a4

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-04-22 11:54:32 UTC

**STAFFAN JANSSON****Auktoriserad revisor**

Serienummer: c66ecd9988610d[...]74f2125e8519e

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-04-22 12:31:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

11/11/2019 11:11:11 AM

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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Trollhättehus 21

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Trollhättehus 21 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

