

# Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Trollhättehus 8  
Org nr: 763000-2090





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trollhättehus 8 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans Stad.

Årets resultat visar ett överskott på 73 tkr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört mot föregående år främst beroende på högre kostnader för el, vatten och försäkring.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 67% till 50%.

I resultatet ingår avskrivningar med 781 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 855 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sköterskan 8 i Trollhättans kommun. På fastigheten finns fem byggnader med 118 lägenheter och sex lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Karlstorpsvägen 89-115 i Trollhättan.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
14	23	81	118

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
6	66	88



Total tomtarea	18 803 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	7 677 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	41 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	73 691 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 768 000 kr

Riksbyggens kontor i Uddevalla 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 Riksbyggen verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggen resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggen 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 73 tkr och planerat underhåll för 495 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

Föreningen har uppfört en underhållsplan 2019 som visar på ett underhållsbehov på 14 163 tkr för de närmaste 24 åren. Detta motsvarar ett avsättningsbehov av 590 tkr per år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 655 tkr. Budgeterad avsättning för nästkommande verksamhetsår är 655 tkr.

Under verksamhetsåret 2025-2026 kommer underhållsplanen att konverteras till K3 regelverk (komponentavskrivning).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**  
**Beskrivning**

**År**

Huskropp utvändigt (tak)	2020
Ventilation	2019
Relining av gjutjärnsrör	2019
Ny plåt balkongtak	2018
Byte lägenhetsdörrar samt målning trapphus	2013
Balkongrenovering med inglasning	2010
Stam och badrumsrenovering	2005
Fönsterbyte	1987
Takrenovering	1982 och 2008
Huskropp utvändigt (tak)	2021-2022
Parkering/Miljöhus	2023-2024

**Årets utförda underhåll**  
**Beskrivning**

**Belopp**

Gemensamma utrymmen	397 248
Installationer	56 431
Huskropp utvändigt	40 906

**Planerat underhåll**

**År**

Takplåt	2025-2026
Trapphus målning	2025-2026



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Martin Hylander	Ordförande	2025
Mats Pettersson	Vice ordförande	2025
Ingemar Johansson	Sekreterare	2025
Dan Wiesner	Ledamot	2026
Erik Larsson	Ledamot	2026
Yehad Moussouai	Ledamot	2026
Mirela Sajdovic	Ledamot Riksbyggen	2025-09-01

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Andersson	Suppleant	2026
Hassibe Maya Bdier	Suppleant	2026

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
RevisorsCentrum i Skövde AB, Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2025
Karin Svensson	Förtroendevald revisor	2025

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mats Andersson	2025

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret påbörjades installation av solceller. Färdigställande beräknas vara under hösten 2025.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 146 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 148 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 701 kr/m<sup>2</sup>/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 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

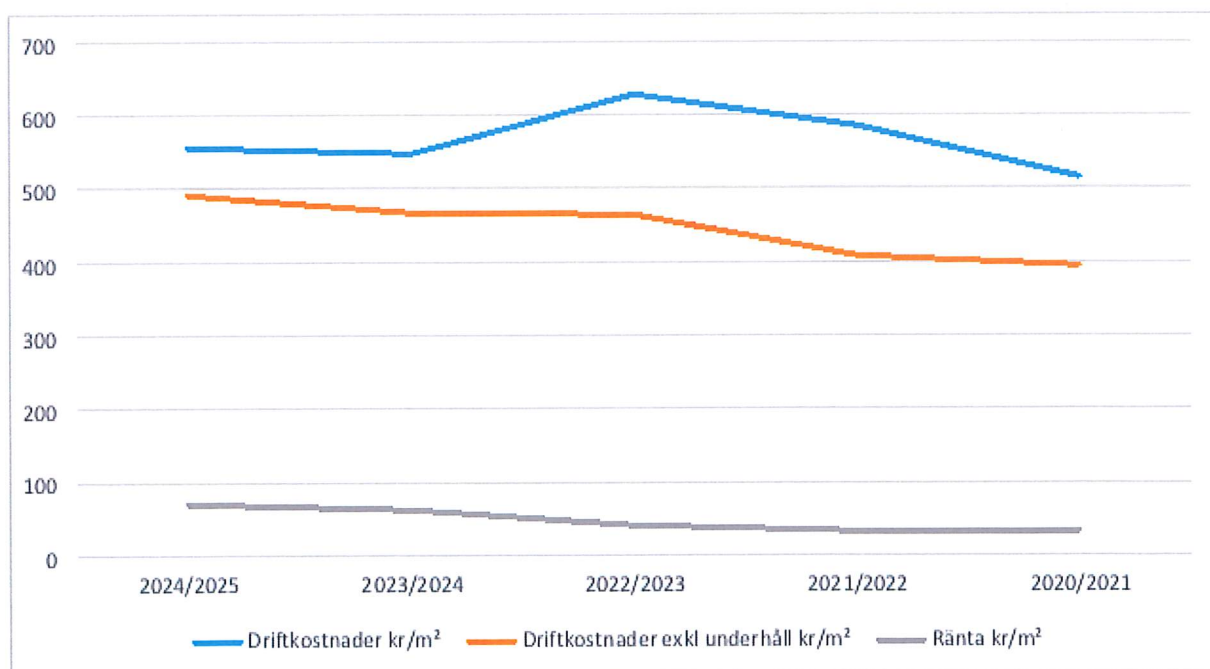


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 145	5 825	5 621	5 570	5 501
Resultat efter finansiella poster*	73	11	-621	-342	3
Resultat exkl avskrivningar	855	788	96	409	843
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	200	133	-306	7	-257
Balansomslutning	22 061	19 931	20 346	21 586	23 239
Soliditet %*	20	22	22	23	23
Likviditet% inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	50	67	82	89	331
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	103	257	395	429	331
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	766	727	700	694	685
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	701	662	635	629	622
Driftkostnader kr/kvm	554	547	627	585	514
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	490	467	462	407	393
Energikostnad kr/kvm*	254	235	218	204	196
Sparande kr/kvm*	175	182	178	231	230
Ränta kr/kvm	68	60	38	32	33
Skuldsättning kr/kvm*	1 806	1 886	1 966	2 046	2 126
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 815	1 896	1 976	2 057	2 137
Räntekänslighet %*	2,4	2,6	2,8	3,0	3,1

\* 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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Kapitaltillskott balkonger	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	610 020	709 004	1 706 459	1 403 571	10 777
Disposition enl. årsstämmobeslut				10 777	-10 777
Reservering underhållsfond			655 000	-655 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-494 585	494 585	
Årets resultat					73 059
<b>Vid årets slut</b>	<b>610 020</b>	<b>709 004</b>	<b>1 866 874</b>	<b>1 253 933</b>	<b>73 059</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 414 348
Årets resultat	73 059
Årets fondreservering enligt stadgarna	-655 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	494 585
<b>Summa</b>	<b>1 326 992</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**1 326 992**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01	2023-07-01
		2025-06-30	2024-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 145 109	5 824 719
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 177	1 810
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 147 286</b>	<b>5 826 529</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 273 972	-4 216 547
Övriga externa kostnader	Not 5	-451 168	-363 267
Personalkostnader	Not 6	-118 567	-112 288
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-781 497	-777 330
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 625 204</b>	<b>-5 469 432</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>522 082</b>	<b>357 098</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77 162	120 076
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 185	-466 397
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-449 023</b>	<b>-346 321</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>73 059</b>	<b>10 777</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>73 059</b>	<b>10 777</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 8	14 847 262	15 619 801
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	120 833	4 790
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	2 562 500	125 000
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>17 530 595</strong>	<strong>15 749 591</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	178 000	178 000
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>178 000</strong>	<strong>178 000</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>17 708 595</strong>	<strong>15 927 591</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	58 038	26 657
Övriga fordringar	Not 13	16 817	17 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	290 957	211 777
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>365 812</strong>	<strong>256 253</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 15	3 986 330	3 748 310
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>3 986 330</strong>	<strong>3 748 310</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>4 352 142</strong>	<strong>4 004 563</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>22 060 737</strong>	<strong>19 932 155</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	1 319 024	1 319 024	
Fond för yttre underhåll	1 866 874	1 706 459	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>3 185 898</strong>	<strong>3 025 483</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	1 253 933	1 403 571	
Årets resultat	73 059	10 777	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>1 326 992</strong>	<strong>1 414 348</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>4 512 890</strong>	<strong>4 439 831</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 923 157	9 540 535
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>8 923 157</strong>	<strong>9 540 535</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 011 878	5 012 408
Leverantörsskulder	Not 17	2 720 030	201 139
Skatteskulder	Not 18	22 784	12 583
Övriga skulder	Not 19	43 447	11 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	826 551	714 181
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>8 624 690</strong>	<strong>5 951 789</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>22 060 737</strong>	<strong>19 932 155</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	522 082	357 098
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	781 497	777 330
	<b>1 303 579</b>	<b>1 134 427</b>
Erhållen ränta	77 162	118 462
Erlagd ränta	-526 185	-424 184
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>854 556</b>	<b>828 706</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-109 559	28 125
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	2 673 431	149 561
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 418 428</b>	<b>1 006 391</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 621 369
Investeringar i pågående byggnation	-2 562 500	-125 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 562 500</b>	<b>-1 746 369</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-617 908	-617 908
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-617 908</b>	<b>-617 908</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	238 020	-1 357 886
Likvida medel vid årets början	3 748 310	5 106 196
Likvida medel vid årets slut	3 986 330	3 748 310
<b>Kassa och Bank BR</b>	<b>3 986 330</b>	<b>3 748 310</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slut år
Byggnader	Linjär	58	2022
Inglasning balkonger	Linjär	40	2051
Renovering balkonger	Linjär	40	2051
Stam- och badrumsrenovering	Linjär	35	2040
Inventarier	Linjär	5	2025
Miljöhus	Linjär	30	2053
Nya P-platser	Linjär	20	2043
Laddstolpar	Linjär	15	2039

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 379 180	5 084 241
Hyror, lokaler	28 956	28 956
Hyror, garage	174 575	175 200
Hyror, p-platser	17 184	18 375
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 860	-7 560
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 975	-5 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-5 475
Elavgifter	11 037	0
Kabel-tv-avgifter	258 840	258 840
Balkonginglasning	241 536	241 578
Övriga ersättningar	55 636	35 864
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 145 109</b>	<b>5 824 719</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	307	0
Övriga rörelseintäkter	1 870	1 810
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 177</b>	<b>1 810</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-494 585	-613 054
Reparationer	-72 882	-82 179
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-218 342	-208 020
Försäkringspremier	-198 941	-172 779
Kabel- och digital-TV	-266 687	-266 956
Återbäring från Riksbyggen	1 000	300
Bevakningskostnader	-38 474	-38 350
Snö- och halkbekämpning	-179 551	-167 119
Förbrukningsinventarier	-55 149	-12 015
Fordons- och maskinkostnader	-893	-4 981
Vatten	-572 722	-481 581
Fastighetsel	-295 024	-243 418
Uppvärmning	-1 093 100	-1 090 634
Sophantering och återvinning	-130 877	-154 208
Förvaltningsarvode drift	-657 745	-681 552
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 273 972</b>	<b>-4 216 547</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-314 694	-274 384
Lokalkostnader	0	-1 500
IT-kostnader	-914	0
Arvode, yrkesrevisorer	-36 774	-25 318
Övriga förvaltningskostnader	-44 276	-34 419
Kreditupplysningar	-7 279	-7 785
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 885	-9 404
Kontorsmateriel	-1 460	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 546	-5 546
Konsultarvoden	-4 850	0
Bankkostnader	-5 491	-4 911
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-451 168</b>	<b>-363 267</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-32 750	-38 000
Sammanträdesarvoden	-22 600	-10 200
Övriga ersättningar	-4 500	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 000	-40 500
Sociala kostnader	-22 717	-23 588
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-118 567</b>	<b>-112 288</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-18 750	-18 750
Avskrivningar tillkommande utgifter	-753 790	-753 790
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 790	-4 790
Avskrivning Installationer	-4 167	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-781 497</b>	<b>-777 330</b>



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	6 143 938	6 143 938
Stam- och badrumsrenovering	16 000 000	16 000 000
Mark	346 900	346 900
Takreparation	240 907	240 907
Fönsterbyte	3 654 000	3 654 000
Garagebyggnation	899 078	899 078
Reparation balkonger	3 558 000	3 558 000
Inglasning balkonger	6 646 049	6 646 049
Miljöhus	1 246 369	0
Nya P-platser	375 000	0
	<b>39 110 241</b>	<b>37 488 872</b>
<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>39 110 241</b>	<b>37 488 872</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Miljöhus	0	1 246 369
Nya P-platser	0	375 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>39 110 241</b>	<b>39 110 241</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 143 938	-6 143 938
Stam- och badrumsrenovering	-8 930 715	-8 473 572
Takreparation	-240 907	-240 907
Fönsterbyte	-3 654 000	-3 654 000
Garagebyggnation	-899 078	-899 078
Renovering balkonger	-1 236 750	-1 147 800
Inglasning balkonger	-2 324 755	-2 158 604
Nya p-platser	-18 750	0
Miljöhus	-41 546	0
	<b>-23 490 439</b>	<b>-22 717 899</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-457 143	-457 143
Årets avskrivning balkongrenovering	-88 950	-88 950
Årets avskrivning inglasning balkonger	-166 151	-166 151
Miljöhus	-41 546	-41 546
Nya P-platser	-18 750	-18 750
	<b>-772 540</b>	<b>-772 540</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-24 262 979</b>	<b>-23 490 439</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>14 847 262</b>	<b>15 619 802</b>



**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	346 900	346 900
Stam- och badrumsrenovering	6 612 142	7 069 285
Balkongrenovering	2 232 300	2 321 250
Inglasning balkonger	4 155 143	4 321 294
Miljöhus	1 163 277	1 204 823
P-platser	337 500	356 250

**Taxeringsvärden**

Bostäder	72 200 000	74 200 000
Lokaler	1 491 000	1 568 000

**Totalt taxeringsvärde**

---

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>73 691 000</b>	<b>75 768 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>55 626 000</i>	<i>56 703 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 065 000</i>	<i>19 065 000</i>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	254 623	254 623
	<b>254 623</b>	<b>254 623</b>
<b>Årets anskaffning</b>		
Laddstolpar	125 000	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>379 623</b>	<b>254 623</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-249 833	-245 043
	<b>-249 833</b>	<b>-245 043</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-4 790	-4 790
Laddstolpar	-4 167	0
	<b>- 8 957</b>	
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-258 790</b>	<b>-249 833</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>120 833</b>	<b>4 790</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott maskiner/inventarier**

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Laddstolpar/boxar	125 000	125 000
<b>Årets anskaffning</b>		
Solceller	2 562 500	0
<b>Årets aktivering</b>		
Laddstolpar/boxar	-125 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 562 500</b>	<b>125 000</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-06-30	2024-06-30
356 garantikapitalbevis à 500 kr i Riksbyggens intresseförening	178 000	178 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>178 000</b>	<b>178 000</b>



**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	58 038	26 657
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>58 038</b>	<b>26 657</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	16 817	16 491
Leverantörsskulder	0	1 328
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>16 817</b>	<b>17 819</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteutgifter	30 219	47 779
Förutbetalda försäkringspremier	105 101	93 840
Förutbetalda driftkostnader	0	3 925
Förutbetalt förvaltningsarvode	87 280	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	66 240	66 233
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 118	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>290 957</b>	<b>211 777</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	3 272	5 971
Bankmedel	3 262 769	3 168 868
Transaktionskonto	720 289	573 471
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 986 330</b>	<b>3 748 310</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	13 935 035	14 552 943
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-617 908	-617 908
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 393 970	-4 394 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 923 157</b>	<b>9 540 535</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,56%	2024-11-25	4 495 250,00	-4 394 500,00	100 750,00	0,00
SWEDBANK	4,62%	2026-09-25	4 993 970,00	0,00	300 000,00	4 693 970,00
SWEDBANK	3,56%	2027-11-25	5 063 723,00	0,00	116 408,00	4 947 315,00
SWEDBANK	2,90%	2028-02-25	0,00	4 394 500,00	100 750,00	4 293 750,00
<b>Summa</b>			<b>14 552 943,00</b>	<b>0,00</b>	<b>617 908,00</b>	<b>13 935 035,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 618 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 472 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 845 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 17 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	2 720 030	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	201 139
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>2 720 030</b>	<b>201 139</b>

#### Not 18 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	22 784	12 583
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>22 784</b>	<b>12 583</b>

#### Not 19 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	9 636	9 636
Skuld för moms	2 603	0
Skuld sociala avgifter och skatter	31 207	1 842
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>43 447</b>	<b>11 478</b>



**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	79 967	80 565
Upplupna elkostnader	17 823	16 661
Upplupna vattenavgifter	48 110	43 578
Upplupna värmekostnader	38 867	37 425
Upplupna kostnader för renhållning	12 629	10 704
Upplupna revisionsarvoden	6 250	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 262	59 597
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	522 643	465 651
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>826 551</b>	<b>714 181</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Fastighetsinteckning	19 268 000	24 168 000



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 29-oktober

Trollhättan och datum som framgår av vår elektroniska signatur

\_\_\_\_\_  
Martin Hylander

\_\_\_\_\_  
Ingemar Johansson

\_\_\_\_\_  
Mats Pettersson

\_\_\_\_\_  
Yehad Moussaoui

\_\_\_\_\_  
Erik Larsson

\_\_\_\_\_  
Dan Wiesner

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

\_\_\_\_\_  
RevisorsCentrum i Skövde AB  
Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Karin Svensson  
Förtroendevald revisor



# Verification

Document ID 09222115557562102737

## Document

### Årsredovisning

Main document

29 pages

Initiated on 2025-11-12 09:14:20 CET (+0100) by Dragan

Jukic (DJ)

Finalised on 2025-11-24 11:21:49 CET (+0100)

## Initiator

### Dragan Jukic (DJ)

Riksbyggen

dragan.jukic@riksbyggen.se

## Signatories

### Martin Hylander (MH)

martin1hylander@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Martin Stefan Hylander"

Signed 2025-11-14 15:14:22 CET (+0100)

### Ingemar Johansson (IJ)

ingojoh2165@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Karl Ingemar Johansson"

Signed 2025-11-12 13:01:36 CET (+0100)

### Mats Pettersson (MP)

matspetson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Mats Johan Valter Pettersson"

Signed 2025-11-13 21:06:05 CET (+0100)

### Yehad Moussaoui (YM)

yehad.moussaoui@gmail.com






The name returned by Swedish BankID was "YEHAD MOUSSAOUI"

Signed 2025-11-17 11:38:09 CET (+0100)



# Verification

Document ID 09222115557562102737

<p><b>Erik Larsson (EL)</b> erik.pontus.larsson@gmail.com</p>  <p>_____</p> <p>The name returned by Swedish BankID was "Erik Pontus Larsson" Signed 2025-11-14 15:42:45 CET (+0100)</p>	<p><b>Dan Wiesner (DW)</b> danpwiesner@gmail.com</p>  <p>_____</p> <p>The name returned by Swedish BankID was "DAN PETER WIESNER" Signed 2025-11-12 15:21:49 CET (+0100)</p>
<p><b>Karin Svensson (KS)</b> karin.svensson@adact.se</p>  <p>_____</p> <p>The name returned by Swedish BankID was "KARIN MARIA SVENSSON" Signed 2025-11-24 11:21:49 CET (+0100)</p>	<p><b>Anders Karlsson (AK)</b> anders@revisorscentrum.se Signed 2025-11-24 09:37:29 CET (+0100)</p>

This verification was issued 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>



---

# 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 motsvaras 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 skuldtyngd 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 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Trollhättehus 8 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 8

Org.nr 763000-2090

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 8 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 2025 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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-

ionsssed 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Trollhättehus nr 8 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 elektronisk signatur

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

Karin Svensson  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

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

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

## ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcfb1b2b1def[...]5169a4b405024

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-11-24 08:36:11 UTC



## KARIN MARIA SVENSSON

Förtroendevald revisor

Serienummer: a0c536e4c01ef3[...]d303846623e47

IP: 87.227.xxx.xxx

2025-11-24 10:15:24 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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 validerings verktyg för digitala signaturer.